

**Sygn. akt II Ca 966/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Mariola Wojtkiewicz                             |
| Sędziowie:      | SO Elżbieta Woźniak<br>SO Sławomir Krajewski (spr.) |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Agnieszka Klepacz                      |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lutego 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **K. R. i H. R. (1)**

o wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 9 maja 2012 r., sygn. akt I C 1694/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 966/12

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanym H. R. (1), K. R., T. R., L. R. i R. R. (1), aby opróżnili zajmowany przez siebie lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 2 stycznia 1978 roku pomiędzy powodem, a H. i K. R. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Powód wskazał, iż zgodnie z treścią umowy najmu, pozwani zostali zobowiązani do płacenia czynszu najmu oraz dodatkowych opłat w wysokości i terminach wskazanych przez powoda. W przedmiotowym lokalu zamieszkują również T., L. oraz R. R. (2). Powódka podniosła, iż pozwani nie wywiązali się ze swoich podstawowych obowiązków i nie opłacali w wyznaczonym terminie czynszu najmu oraz należności za bezumowne zajmowanie lokalu i w dniu 8 lutego 2011 roku wezwano pozwanych do zapłaty. W dniu 21

lutego 2011 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 maja 2011 roku, podając jako przyczynę wypowiedzenia zadłużenie z tytułu opłat za najem lokalu.

Pozwani K. R. i H. R. (1) wnieśli o oddalenie powództwa oraz oświadczyli, iż chcieliby spróbować spłacić zaległość. Ponadto pozwany K. R. oświadczył, iż nie kwestionuje treści pozwu.

Na rozprawie w dniu 29 listopada 2012 roku powódka cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia wobec pozwanych T. R., R. R. (1) oraz L. R..

Z uwagi na powyższe Sąd umorzył postępowanie wobec tych pozwanych.

Na rozprawie w dniu 9 maja 2012 roku pozwany K. R. podtrzymał żądanie o oddalenie powództwa i oświadczył, iż nie kwestionuje twierdzeń pozwu.

Wyrokiem wydanym dnia 9 maja 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I. nakazał pozwanym K. R., H. R. (1) aby opróżnili i wydali powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym;

II. przyznał pozwanym K. R. i H. R. (1) prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądził od pozwanych K. R. i H. R. (1) solidarnie na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

W dniu 2 stycznia 1978 roku pomiędzy powodem Gminą M. S. a H. i K. R. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zgodnie z treścią umowy najmu, pozwani zostali zobowiązani do płacenia czynszu najmu oraz dodatkowych opłat w wysokości i terminach wskazanych przez powoda.

Pozwani nie wywiązali się ze swoich podstawowych obowiązków i nie opłacali w wyznaczonym terminie czynszu najmu oraz należności za bezumowne zajmowanie lokalu.

W lokalu położonym w S. przy ul. (...) mieszkają pozwani K. R. wraz z żoną H. R. (1).

Pismem z dnia 8 lutego 2011 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal w kwocie 6231,21 zł, w terminie 30 dni od otrzymania wezwania, wskazując, że nie uregulowanie należności będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu. Pozwani wezwanie to otrzymali dnia 14 lutego 2011 roku i żądanej kwoty nie zapłacili.

Następnie pismem z dnia 21 marca 2011 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 maja 2011 roku, podając jako przyczynę wypowiedzenia zadłużenie z tytułu opłat za najem lokalu. W dniu 15 września 2011 roku ostatecznie wezwała pozwanych do opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu, jednakże do dnia dzisiejszego pozwani tego nie uczynili.

Pozwana H. R. (1) aktualnie pracuje i zarabia 1200 zł brutto miesięcznie.

Pozwany K. R. obecnie ma 57 lat. Pozwany był zarejestrowany jako bezrobotny od 7 stycznia 2010 roku do 12 marca 2012 roku, w roku 2010 r. otrzymał zasiłek dla bezrobotnych w kwocie 8541 zł, zaś za okres od 1 stycznia 2011 roku do 14 stycznia 2011 roku, w wysokości 326,40 zł. K. R. od 13 marca 2012 roku pracuje - wykonuje prace interwencyjne. Pierwsza umowa o pracę została z nim zawarta na pół roku. Z tytułu wynagrodzenia za pracę osiąga miesięczny dochód 1500 zł brutto (ok. 1100 zł netto). Z otrzymywanego wynagrodzenia pozwany 200 zł przeznacza na spłatę zadłużenia.

Pozwani płacą na bieżąco czynsz w kwocie 220 zł, zaś za energię elektryczną w okresie letnim ponoszą opłaty w kwocie około 300 zł, co dwa miesiące, a w sezonie grzewczym 1200 zł, co dwa miesiące, gdyż w zajmowanym przez nich lokalu mieszkalnym ogrzewanie jest elektryczne. Poza tym pozwani nie ponoszą innych opłat. Wskazani pozwani podpisali ugodę z powodem zgodnie, z którą spłacają 100 zł więcej ponad bieżący czynsz, natomiast po podjęciu pracy przez pozwanego K. R., pozwani wyrazili zgodę na płacenie dodatkowo 200 zł ponad bieżącą kwotę czynszu. Pozwani sporadycznie korzystali z pomocy społecznej do marca 2010 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo, oparte o art. 222 § 1 k.c., za uzasadnione w całości wobec pozwanych K. R. i H. R. (1).

Sąd wskazał, że legitymowanym czynnie do występowania w procesie windykacyjnym jest właściciel rzeczy, zaś biernie legitymowanym jest osoba, która faktycznie włada jego rzeczą. Dla merytorycznego rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia windykacyjnego w postępowaniu cywilnym, rozważenia sądu, wymagają, zatem dwie kwestie. Po pierwsze ustalenia wymaga, kto jest właścicielem spornej rzeczy, a po drugie w czym posiadaniu ta rzecz się znajduje. W przedmiotowej sprawie niespornym było, że właścicielem lokalu przy ul. (...) w S. jest powodowa Gmina M. S. oraz to, iż przedmiotowy lokal znajduje się w dalszym ciągu we władaniu pozwanych K. R. i H. R. (1).

Rozważając zasadność powództwa sąd miał również na uwadze, iż roszczenie windykacyjne nie przysługuje, jeżeli posiadającemu niewłaścicielowi przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Stąd też uwzględnienie żądania strony powodowej zależy od ustalenia czy pozwanemu przysługuje w aktualnym stanie rzeczy skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania spornym lokalem mieszkalnym. Istnienie takiego prawa tamowałoby, bowiem realizację roszczenia windykacyjnego na czas przysługiwania osobie, przeciwko której roszczenie zostało skierowane, uprawnienia do władania rzeczą.

Pozwani H. R. (1) K. R. nie kwestionowali faktu istnienia zadłużenia w opłatach za zajmowane mieszkanie w wysokości wynikającej z wezwania do zapłaty z dnia 8 lutego 2011 roku, przyznali, że zaległości tej nie uregulowali w wyznaczonym trzydziestodniowym terminie oraz, że otrzymali wypowiedzenie umowy najmu dołączone do pozwu. Na podstawie zaś zeznań pozwanego K. R., oraz informacji z (...) w S. i PUP w S. sąd ustalił aktualną i wcześniejszą sytuację majątkową i rodzinną pozwanych. Zeznanie pozwanego okazały się zdaniem sądu wiarygodne, a nadto znalazły poparcie w informacjach udzielonych przez (...) w S. i PUP w S., które jako dokumenty urzędowe korzystają na mocy art. 244 § 1 k.p.c. z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone.

Dalej sąd podał, że zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za trzy za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Skoro pozwani nie kwestionowali, że otrzymali załączone do pozwu wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy najmu, zdaniem sądu umowa najmu łącząca strony, została pozwany przez powoda skutecznie wypowiedziana z dniem 30 kwietnia 2012 roku. Z powyższych względów sąd uznał za zasadne żądanie powódki o nakazanie pozwany, aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydali go Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Pozwani nie wykazali w toku postępowania, iż przysługuje im jakiegokolwiek uprawnienie hamujące prawa właściciela, dlatego też na podstawie art. 222 § 1 kc sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Sąd zwrócił również uwagę, że stosownie do art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie natomiast do art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z powyższego wynika, zdaniem Sądu, iż wprowadzone w powyższej ustawie mechanizmy ochronne, w tym odnoszące się do orzekania o lokalu socjalnym w oparciu o unormowania art. 14 ustawy odnoszą się jedynie do osób będących

lokatorami w przedstawionym wyżej rozumieniu tego pojęcia. Lokatorem w przytoczonym znaczeniu zgodnie z jednolitym poglądem judykatury jest nie tylko najemca lub osoba używająca lokal na podstawie każdego innego tytułu prawnego do lokalu, który nie jest prawem własności, ale także były najemca i osoba, która w przeszłości używała go w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności (Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 14.10.2002 r., I CKN 1074/00, Lex 74504).

Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy sąd doszedł do przekonania, iż pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy.

W konsekwencji Sąd zobligowany był w wyroku nakazującym pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzec o uprawnieniu, bądź braku uprawnienia do otrzymania przez niego lokalu socjalnego. Zobligowany był jednocześnie do badania istnienia obligatoryjnych podstaw do orzeczenia wobec pozwanych o takim lokalu (art. 14 ust. 4 w/w ustawy).

W niniejszej sprawie sąd uznał, iż wobec pozwanych na dzień zamknięcia rozprawy nie istniał obligatoryjny nakaz orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwani nie zaliczają się bowiem do żadnej z kategorii osób wyszczególnionych w art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy. Mając jednak na względzie dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu (nie zakłócali porządku domowego, zachowywali się właściwie, nie czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku) oraz szczególne okoliczności powstania zadłużenia w ponoszeniu należności czynszowych wobec powódki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy (długi okres pozostawania bez pracy przez pozwanego, w związku z czym pozwana była jedynym żywicielem rodziny), sąd doszedł do przekonania, że zaistnieją w odniesieniu do nich szczególne okoliczności, o jakich mowa w art. 14 ust. 3 w/w ustawy, uzasadniające udzielenie im ochrony poprzez przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego, o czym sąd orzekł w pkt II wyroku.

W tym samym punkcie sąd nakazał o wstrzymaniu wykonania orzeczenia w zakresie nakazu opróżnienia lokalu w stosunku do tych pozwanych, do czasu złożenia im przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 i art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. W rozpoznawanej sprawie pozwani ulegli powódce, co do całości żądania, stąd Sąd obciążył ich solidarnie obowiązkiem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów procesu, na które składają się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 120 zł, ustalone na podstawie § 9 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku złożył powód i zaskarżając wyrok w części, tj., w zakresie punktu II wniósł o jego zmianę, poprzez ustalenie, że pozwanym K. R. i H. R. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych - za II instancję.

Orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ustalenie, że pozwanym K. R. i H. R. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
2. naruszenie przepisów postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 i 2 kpc poprzez dowolne i nie wynikające z przeprowadzonych w toku postępowania dowodów przyjęcie, iż pozwani nie zakłócili porządku domowego, zachowywali się właściwie, nie czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Zdaniem powoda Sądu I instancji w sposób całkowicie dowolny przyjął, iż pozwani nie zakłócili porządku domowego, zachowywali się właściwie, nie czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, chociaż okoliczność ta nie wynikała z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie. Sąd I instancji nie przeprowadził bowiem żadnego dowodu, w tym nawet dowodu z przesłuchania pozwanych na okoliczność sposobu korzystania przez nich z przedmiotowego lokalu, a zatem ustalenia przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku są całkowicie dowolne. Skoro zatem ustalenia przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku są całkowicie dowolne i nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, to Sąd I instancji w sposób nieuzasadniony przyznał pozwany prawo do lokalu socjalnego. Wskazał nadto, iż nawet gdyby przyjąć, iż sposób korzystania przez pozwanych z lokalu był faktycznie taki jak wskazał Sąd, to nie jest to wystarczająca przesłanka do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego z uwagi na brak istnienia po stronie pozwanych innych szczególnych okoliczności, które by uzasadniały takie rozstrzygnięcie.

Powód zakwestionował też, by okoliczności powstania zadłużenia pozwanych były - jak przyjął to Sąd - szczególne. Jedną z najczęstszych przyczyn powstania zadłużenia najemców wobec Gminy M. S. są właśnie istniejące trudności na rynku pracy, a zatem sytuacja pozwanych nie jest na tym tle w jakikolwiek sposób szczególna. Zauważył również, że z materiału dowodowego wynika, iż tylko pozwany K. R. pozostawał bez zatrudnienia, natomiast pozwana H. R. (1) cały czas pracowała, osiągając stały dochód. Z analizy dokumentów w postaci stanów kont wynika zaś, iż pozwani nawet nie próbowali uiszczać należnych opłat za zajmowanie przedmiotowego lokalu aż do momentu wszczęcia przeciwko nim postępowania sądowego o opróżnienie i wydanie lokalu. Oceniając zatem w sposób ogólny okoliczności korzystania przez pozwanych z przedmiotowego lokalu Sąd I instancji powinien również tę okoliczność wziąć pod uwagę, czego jednak nie uczynił. Zdaniem powoda w niniejszej sprawie nie zachodzą, więc szczególne okoliczności uprawniające Sąd do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadną i jako taka podlegała oddaleniu.

Stosownie do art. 14 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Jakkolwiek w istocie Sąd Rejonowy nie miał podstaw do poczynienia pozytywnego ustalenia, że pozwani nie zakłócili porządku domowego, zachowywali się właściwie, nie czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, gdyż okoliczność ta nie została przez tych ostatnich wykazana, jak też wobec faktu, że pozwani się na nią nie powoływali, nie może być uznana za przyznaną przez powódkę, czy wreszcie bezsporną, to jednak skoro strona powodowa nie powoływała się jednocześnie na okoliczności normowane w art. 11 ust. 2 pkt 1 i pkt 3, a tym bardziej w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to należy uznać, że pozwani po pierwsze zajmują sporny lokal w celu w nim zamieszkiwania i ich postępowanie w tym przedmiocie nie może być uznane za naganne, w tym w szczególnym stopniu.

Ta ostatnia okoliczność powinna być brana pod uwagę przy orzekaniu w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Niezależnie od powyższego równorzędną przesłanką orzekania w przedmiocie takiego uprawnienia jest szczególna sytuacja materialna i rodzinna osoby lub osób zobowiązanych do opróżnienia lokalu.

W tej kwestii podkreślić trzeba, że pozwany począwszy od stycznia 2010 roku posiadał status bezrobotnego otrzymując z tego tytułu świadczenia w niewielkiej kwocie - średnio 711 zł miesięcznie, a jego zatrudnienie począwszy od marca 2012 roku miało charakter pracy interwencyjnej, gdzie umowa została zawarta na pół roku.

Co więcej pozwany ma poważne kłopoty zdrowotne (w 2012 roku był dwukrotnie hospitalizowany), a ostatecznie począwszy od maja 2012 roku został uznany za całkowicie niezdolnego do pracy.

O trudnej sytuacji rodziny pozwanych świadczy wreszcie okoliczność, że w minionym okresie były im przyznawane świadczenia z pomocy społecznej.

Z tych wszystkich względów skonstatować trzeba, że Sąd Rejonowy trafnie uznał, że w stosunku do obojga pozwanych zachodzą fakultatywne przesłanki do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Reasumując należało, na podstawie art. 385 kpc, orzec jak w sentencji.