

Sygn. akt II Ca 1298/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek – Moraś
Sędziowie:	SSO Karina Marczak (spr.) SSO Tomasz Szaj
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 września 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko W. P. (1) i D. K. (1)

o opróżnienie i wydanie lokalu socjalnego

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 02 września 2014 roku, sygn. akt I C 391/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że dotychczasowy pkt I. oznacza numerem I.a oraz dodaje pkt I.b o następującej treści : „ ustala, że pozwanej D. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt I.a co do osoby D. K. (1) do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od pozwanych W. P. (1) i D. K. (1) na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 1298/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 września 2014r. (sygn. akt I C 391/14) wydanym w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko W. P. (1), D. K. (1) o opróżnienie i wydanie lokalu socjalnego Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie:

I. nakazał pozwany W. P. (1) i D. K. (1), aby opróżnili lokal socjalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. i wydali go w stanie wolnym powódce Gminie M. S.;

II. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 320 zł (trzystu dwudziestu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach prawnych.

Gminę M. S. i W. P. (1) łączyła umowa najmu lokalu socjalnego położonego w S. przy ulicy (...) z dnia 06 października 2011r. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 15 czerwca 2013 r. Uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu byli również : konkubina pozwanego – D. K. (1) oraz córka pozwanych P. P., która zmarła w dniu 6 lipca 2012 r. W związku z faktem, iż pozwani nie uiszczali należnego czynszu najmu oraz innych opłat związanych z zamieszkiwaniem w spornym lokalu, powódka nie zawarła z pozwanym kolejnej umowy i umowa najmu z dnia 06.10.2011 r. wygasła z dniem 15.06.2013r. Od dnia 16 czerwca 2013r. pozwani W. P. (1) i D. K. (1) zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego.

Pismem z dnia 24.06.2013r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych i z tytułu innych opłat – w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Odebrane przez pozwanego w dniu 02 lipca 2013r. wezwanie do zapłaty pozostało bez odpowiedzi. Ostatecznym wezwaniem przedsądowym z dnia 03.02.2014r. powódka ponownie wezwała pozwanych do uregulowania zaległych opłat za lokal oraz do opróżnienia i wydania lokalu w terminie do dnia 10 lutego 2014r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Na wezwanie to pozwani również nie zareagowali.

Pozwany W. P. (1) ma 60 lat i jest osobą bezrobotną. Pozwana D. K. (1) ma 47 lat i jest osobą bezrobotną.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę zawartego w pozwie żądania wydania lokalu oddanego w najem stanowiły przepisy kodeksu cywilnego związane z zakończeniem stosunku najmu oraz o ochronie własności. Zgodnie z treścią art. 675 § 1 i 2 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Zgodnie z art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się ten przepis odpowiednio. Koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem stronie pozwanej. Stosunek najmu może zostać rozwiązany za porozumieniem stron. Natomiast zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódkę i pozwanego W. P. (1) łączyła umowa najmu lokalu socjalnego położonego w S. przy ul. (...). Uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu była również konkubina pozwanego – D. K. (1). Bezspornym było również to, że umowa ta wygasła wraz z upływem czasu, na jaki została zawarta tj. z dniem 15 czerwca 2013r. Umowa nie została przedłużona na kolejny okres z uwagi na zaległości w opłatach, co pozwani przyznali wprost na terminie rozprawy w dniu 02 września 2014r. Wraz z ustaniem stosunku prawnego łączącego Gminę z głównym najemcą lokalu, ustało i prawo pozwanej D. K. (1) - pochodne prawu najemcy - do zajmowania spornego lokalu. Od dnia 16.06.2013r. pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwani nie kwestionowali braku uprawnienia do lokalu. Przyznali bowiem okoliczności faktyczne wskazane w pozwie i podali, że nie mają się dokąd wyprowadzić .

Powódka wykazała więc wszystkie przesłanki niezbędne do uwzględnienia roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c., a więc status właściciela, fakt, że nie włada ona lokalem socjalnym numer (...) oraz, że lokalem tym władają obecnie bez tytułu prawnego pozwani. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie wydania za uzasadnione. Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez Gminę M. S., których wiarygodność i treść nie budziła wątpliwości oraz na podstawie niekwestionowanych przez powódkę zeznań pozwanych.

Stroną wygrywającą postępowanie jest powódka. Stosownie zatem do zasad przewidzianych w art. 98 k.p.c. pozwani winni zwrócić jej koszty procesu. Do niezbędnych do celowego dochodzenia praw kosztów strony powodowej należało

zaliczyć opłatę od pozwu kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, w minimalnej stawce 120 zł, przewidzianej w § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 roku, nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodzili się pozwani i w wywiezionej apelacji wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego przez nich lokalu. Apelujący zadeklarowali chęć zawarcia ugody z powodem i spłatę zadłużenia w ratach ustalonych przez powoda.

Pozwani wskazali, że wyrok wydał im się krzywdzący i niesprawiedliwy, a sprawa była prowadzona nierzetelnie i w pośpiechu. Nikt z obecnych na sali sądowej nie słuchał, gdy pozwani mówili jak powstały zaległości w opłatach, nie mogli wytłumaczyć swojego postępowania. W rozwinięciu zarzutów wskazali, że w 2011r. W. P. (1) stracił pracę i podobnie jak D. K. (1) było mu trudno znaleźć pracę. Dodatkowo ok. (...) córka pozwanej odebrała sobie życie, co pogorszyło ich stan psychiczny i utrudniło aktywność zawodową. Krótco po tym zdarzeniu W. P. (1) doznał zawału serca. Ich związek zaczął popadać w spiralę zadłużenia i nie mieli z czego opłacać zobowiązań. W 2014r. pozwani próbowali zawrzeć ugodę z powódką, co jednak nie doszło do skutku. Apelujący wskazali, że to trudna sytuacja życiowa i wypadki losowe w dużej mierze przyczyniły się do powstania zadłużenia z opłatami za lokal. Pozwani wnieśli o wnikliwe przeanalizowanie ich sprawy.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie należnych kosztów postępowania apelacyjnego, wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

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

Apelacja strony pozwanej okazała się częściowo uzasadniona.

Przeprowadzając kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wskazuje, iż postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem I instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Roszczenie poddane pod osąd jest ponownie rozpatrywane, wobec czego Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej.

Przystępując do oceny skarżonego rozstrzygnięcia rozpocząć należy od wskazania, że Sąd Rejonowy słusznie ustalił, że w rozpatrywanej sprawie zawarta pomiędzy stronami sporu umowa najmu lokalu socjalnego, wobec jej nieprzedłużenia bezspornie wygasła. Zatem pozwanym nie przysługiwało jakiegokolwiek prawo do rzeczy skuteczne względem prawa właścicielskiego powódki. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd w tym zakresie, są ustaleniami niewadliwymi. Co więcej, okoliczność ta została nawet przyznana przez samych pozwanych.

Jednakże nie sposób nie zauważyć, że pozwani W. P. (1) i D. K. (1) posiadali status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 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.). Oznacza to, że w takiej sytuacji przepis art. 14 ust. 1 wymienionej ustawy stanowił podstawę do obligatoryjnego orzeczenia przez Sąd I instancji o uprawnieniu bądź o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych. W tym zakresie Sąd orzekający w całości podziela stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r. (sygn. akt III CZP 11/13, Biul. SN 2013/4/10), zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zaznaczył, iż docenia znaczenie argumentów odnoszących się do następstw zapewnienia przez gminy najemcom uprawnionym do lokalu socjalnego, obciążonych obowiązkiem wydania dotychczas zajmowanego, kolejnego lokalu socjalnego, w tym zagrożenia stałym niepłaceniem czynszu, pozbawieniem wynajmującego efektywnych środków oddziaływania. Ograniczenie faktycznej możliwości eksmisji z lokalu socjalnego w niektórych wypadkach może oddziaływać negatywnie na postawę najemców lokali socjalnych i ograniczyć dostępność do nich innych osób uprawnionych. Niemniej każdorazowo uprawnienia do

przyznania lokalu socjalnego muszą być badane w aspekcie aktualności na datę orzekania, zatem mogą ulec zmianie i uzasadniać samodzielną podstawę orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązki gminy względem wspólnoty mają charakter bezwzględny i oznaczony przesłankami ustawowymi. Nie mogą one więc zależeć od zachowania osób, którym wskazany przywilej przysługuje, nawet nagannego czy o charakterze zawinionym. W szczególnie drastycznych wypadkach nie można ponadto wykluczyć możliwości podniesienia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

W kontekście ochrony jaką zapewnia ustawodawca lokatorom w ustawie 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.) krytycznie należy ocenić postępowanie Sądu I instancji, który rozpoznając sprawę w ogóle nie odniósł się do kwestii możliwości przyznania uczestnikom prawa do lokalu socjalnego. Podkreślić przy tym należy, że apelujący wielokrotnie wskazywali, że z uwagi na ich trudną sytuację materialno – bytową zależy im na rozstrzygnięciu w takim kierunku.

Przechodząc dalej Sąd Okręgowy wskazuje, że z art. 14 ust. 1 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.) wynika, iż w stosunku do osób, co do których w wyroku nakazano opróżnienie lokalu sąd obligatoryjnie orzeka w przedmiocie uprawnienia tych osób do otrzymania lokalu socjalnego. W niniejszej sprawie w stosunku do pozwanej W. P. (2) i D. K. (1) w wyroku nakazano opróżnienie lokalu mieszkalnego, stąd należało jednocześnie orzec w przedmiocie jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 wymienionej ustawy 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. Dalej w myśl ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży; 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; 3) obłożnie chorych; 4) emerytów i rencistów spełniających 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. Ponadto stosownie do treści ust. 5 sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.

W toku postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z raportów miesięcznych o należnych składkach i wypłaconych świadczeniach ZUS, informacji z powiatowego urzędu pracy i miejscowego ośrodka pomocy społecznej. Ponadto dopuszczono dowód z przesłuchania pozwanej D. K. (2), która brała aktywny udział w postępowaniu apelacyjnym.

Wskazać należy, że w myśl § 8 ust. 1 uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012r. zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego następuje w stosunku do osób, których udokumentowany średni dochód z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80 % na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnych wypadkach gmina może zawrzeć umowę z osobą której przekracza kryterium dochodowe o nie więcej niż 15 %. Zgodnie z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 748) kwota najniższej emerytury, z zastrzeżeniem art. 24a ust. 6, art. 54, art. 54a ust. 2 i art. 87, oraz renty rodzinnej wynosi 880,45 zł miesięcznie, zatem kryterium dochodowe do zawarcia umowy o lokal socjalny dla 1 osoby zostało ustalone przez Radę Miasta S. na poziomie 1.320, 67 zł .

W toku postępowania przed Sądem Okręgowym ustalono, że pozwana spełnia to kryterium. Pozwana nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. D. K. (1) pracuje na podstawie umowy zawartej w formie ustnej w firmie (...), gdzie zarabia ok. 1.200 zł. Nie ma innych dochodów, ani oszczędności. Spłaca raty z tytułu pożyczki zaciągniętej na nagrobek

dla córki 500 zł. Nie opłaca czynszu. W. P. (1) zamieszkuje z pozwaną, ale nie pozostają oni ze sobą w związku i każde z nich prowadzi samodzielnie gospodarstwo domowe. Pozwana nie ma uprawnienia do innego lokalu.

Pozwana istotnie spełnia przesłanki określone przez Radę Miejską w S. w drodze uchwały. Zatem wobec dyspozycji art. 14 ust. 4 pkt 6 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.) Sąd nie mógł orzec o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Dlatego też należało ustalić, iż pozwanej D. K. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Oznacza to, iż na podstawie art. 14 ust. 6 wymienionej ustawy uzasadnione było także wstrzymanie wykonania wyroku w punkcie I. do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok zmieniając zaskarżony wyrok w ten sposób, że dotychczasowy pkt I. oznaczył numerem I.a oraz dodał pkt I.b o następującej treści: „ustala, że pozwanej D. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt I.a co do osoby D. K. (1) do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”.

Natomiast, co do apelacji w zakresie w jakim dotyczyła ona prawa pozwanego do lokalu socjalnego, podlegała ona oddaleniu. Pozwany nie wykazał zainteresowania toczącym się postępowaniem odwoławczym, w toku którego miał możliwość przedstawić argumenty przemawiające za przyznaniem mu uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego. Skarżący nie naprowadził żadnych przekonujących dowodów, co do jego aktualnej sytuacji majątkowej, średniego dochodu, co niemożliwo Sądowi Okręgowemu uwzględnienie apelacji w stosunku do niego. Ustalono, że pozwany nie prowadzi wspólnego gospodarstwa domowego z pozwaną. Jednak wyrok zmieniający, ustalający, że nie przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego, byłoby orzeczeniem na niekorzyść, czego Sąd odwoławczy, wobec braku apelacji strony powodowej, nie może uczynić. Dlatego też, w tym zakresie orzeczono na podstawie art. 385 kpc, jak w III punkcie sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 kpc zasądając od pozwanych W. P. (1) i D. K. (1) na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyły się poniesione przez powódkę koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa K. pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.