

Sygn. akt II Ca 382/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusław Suter (spr.)
Sędziowie:	SSO Barbara Puchalska SSO Bogdan Łaskiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko K. M. i I. M.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 12 marca 2013 r. sygn. akt I C 1540/12

***oddala apelację.***

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wносиła o nakazanie, aby pozwana I. M. opuściła, opróżniła z osób i rzeczy, reprezentujących jej prawa, lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w G. przy ulicy (...) i wydała go powódce oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazywała, że na mocy umowy najmu z 22 grudnia 2010 roku przedmiotowy lokal mieszkalny został wynajęty pozwanej, ale w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu powódka pismem z dnia 4 sierpnia 2011 roku wezwała pozwaną do zapłaty zaległego czynszu zakreślając jej dodatkowy miesięczny termin, który upłynął bezskutecznie. Pismem z dnia 30 kwietnia 2012 roku powódka wypowiedziała umowę najmu i wezwała pozwaną do opuszczenia lokalu, ale do dnia wniesienia pozwu pozwana nie opuściła lokalu.

Pozwana I. M. wносиła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że chce uregulować zadłużenie, a poza tym mieszkaniem nie ma gdzie się zatrzymać.

Wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego mąż I. K. M., również w tym lokalu zamieszkujący, wnosił o oddalenie powództwa z uwagi na ciężką sytuację materialną pozwanych.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku nakazał pozwanym I. M. i K. M., aby opuścili, opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa i wydali powódce Gminie G. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w G. przy ulicy (...), orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 22 grudnia 2010 roku Gmina G. zawarła z I. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ulicy (...). Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. I. M. zamieszkuje w tym lokalu wraz z mężem K. M.. W trakcie umowy najemcy nie wywiązywali się z obowiązku terminowego uiszczania czynszu. Na dzień 4 sierpnia 2011 roku ich zadłużenie z tego tytułu wynosiło 3.087,78 złotych. W tej sytuacji pismem doręczonym I. M. w dniu 5 sierpnia 2011 roku Gmina G. wezwała ją do spłaty zadłużenia w kwocie 3.087,78 złotych w terminie miesiąca od dnia doręczenia wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy. W wyznaczonym terminie I. M. nie uregulowała zadłużenia, wobec czego umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na koniec maja 2012 roku.

Sąd I instancji ustalił też, że I. M. od 7 listopada 2012 roku jest zarejestrowana w ewidencji osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w B. i od listopada 2012 roku pobiera zasiłek dla bezrobotnych. Od 2008 roku pozostaje pod stałą opieką lekarza onkologa w związku z leczeniem choroby nowotworowej. I. M. nie figuruje w bazie danych Gminnego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. jako osoba korzystająca ze świadczeń pomocy społecznej. K. M. obecnie pozostaje bez pracy – ostatnio pracował w listopadzie i grudniu 2012 roku bez umowy o pracę z wynagrodzeniem równym najniższej krajowej.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ulicy (...) zawarta przez Gminę G. z I. M. została skutecznie wypowiedziana i uległa rozwiązaniu w dniu 31 maja 2012 roku. I. M. pozostawała w opóźnieniu z zapłatą czynszu za więcej niż trzy pełne okresy płatności. Gmina G. dochowała obowiązku pisemnego poinformowania o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz wyznaczyła dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. I. M. nie dokonała spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie. W tej sytuacji I. M. i K. M. od dnia rozwiązania umowy najmu zajmują lokal oznaczony numerem (...) położony w G. przy ulicy (...) bez tytułu prawnego. Jednocześnie Sąd I instancji zaznaczył, że przyczyna wypowiedzenia umowy – zaległość czynszowa w dalszym ciągu nie została uregulowana, mimo zawieszenia niniejszego postępowania na ponad trzy miesiące celem umożliwienia pozwanym spłaty zadłużenia. Po zakończeniu umowy najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. W konsekwencji Sąd Rejonowy na podstawie art. 675 § 1 k.c. powództwo uwzględnił, nakazując pozwanym zajmującym lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w G. przy ulicy (...) jego opróżnienie i wydanie wynajmującemu.

Sąd I instancji odwołał się też do art. 14 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) i uznał, że istnieją podstawy do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Zaznaczył, że I. M. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w B. i utrzymuje się wraz z mężem z przyznanego jej zasiłku dla bezrobotnych, który w listopadzie 2012 roku wyniósł 463 złotych netto, zaś w grudniu 2012 roku - 814 złotych, zaś K. M. aktualnie również nie posiada pracy, ostatnio pracował w okresie listopad-grudzień 2012 roku bez formalnej umowy o pracę osiągając dochód równy najniższej krajowej. Pozwani są małżeństwem i pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym. Ich aktualna sytuacja finansowa i socjalna jest bardzo zła. Lokale socjalne mają służyć zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych osobom osiągającym najniższe dochody i pozwanych, zdaniem Sądu Rejonowego, należy zaliczyć do grona osób, których sytuacja materialna uzasadnia przyznanie takiego prawa.

Przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy wstrzymał wydanie przez nich lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ulicy (...) do czasu przedstawienia im oferty najmu lokalu socjalnego,

stosownie do art. 14 ust 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Z uwagi na trudną sytuację finansową i życiową pozwanych, którzy sprawę przegrali, korzystając z dyspozycji art. 102 k.p.c. Sąd I instancji odstąpił od obciążania ich kosztami procesu poniesionymi przez stronę powodową.

***Powyższy wyrok w części orzekającej o uprawnieniu pozwanego K. M. do otrzymania lokalu socjalnego i nakazującej wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ulicy (...) przez tego pozwanego do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zaskarżyła apelacją powódka zarzucając:***

***1. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 roku, Nr 64, poz. 414) poprzez nieprawidłowe ich zastosowanie przez przyjęcie, iż mogą one stanowić podstawę prawną wydania zaskarżonego orzeczenia w sytuacji, gdy przepisy tej ustawy utraciły moc w dniu 1 maja 2004 roku,***

***2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 roku o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2008 roku, Nr 69, poz. 415 ze zm.) w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 listopada 2012 roku w sprawie rejestracji bezrobotnych i poszukujących pracy (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1299) poprzez nieprawidłowe zastosowanie przez przyjęcie, iż w odniesieniu do pozwanego K. M. zachodzą przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy pozwany ten nie wykazał, iż posiada status bezrobotnego.***

***Domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a także zasądzenia od K. M. na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.***

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

***Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.***

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe, niesprzecznie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Odwoławczy podziela i uznaje za własne, godząc się także z wyprowadzonymi na ich podstawie wnioskami i oceną prawną, w szczególności co do istnienia podstaw do orzeczenia o uprawnieniu pozwanego K. M. do otrzymania lokalu socjalnego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji, wbrew stanowisku skarżącej, nie stosował przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 roku, Nr 64, poz. 414), ale jedynie odwołał się do tej ustawy przytaczając treść art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.); dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 14 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 roku o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2008 roku, Nr 69, poz. 415 ze zm.) w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 listopada 2012 roku w sprawie rejestracji bezrobotnych i poszukujących pracy (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1299) oczywiście zgodzić się należy ze skarżącą, że pozwany K. M. nie ma statusu osoby bezrobotnej w rozumieniu tych przepisów. Sąd I instancji nie orzekł jednak o uprawnieniu

pozwanego K. M. do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ale na podstawie art. 14 ust. 3 tej ustawy.

Zgodnie art. 14 ust. 3 ustawy 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.

Pozwany K. M. znajduje się w trudnej, wręcz tragicznej sytuacji materialnej. U podstaw braku uiszczania przez pozwanych I. M. i K. M., którzy są małżeństwem i pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym, leży nie lekceważenie przez nich tego obowiązku, ale problemy ze znalezieniem pracy, a wcześniej także choroba nowotworowa pozwanej I. M..

W ocenie Sądu Okręgowego zgodzić się należy zatem z Sądem I instancji, że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego K. M. z lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ulicy (...) oraz jego szczególna sytuacja materialna i rodzinna uzasadniały orzeczenie o uprawnieniu tego pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację jako pozbawioną uzasadnionych zarzutów.