

Sygn. akt IX Ca 572/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2020 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko D. T. (1), M. T. i R. T.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 17 lutego 2020 r., sygn. akt I C 3456/19,

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo

**Sygn. akt IX Ca 572/20**

## UZASADNIENIE

Powódka J. S. wniosła o nakazanie pozwanym M. T., R. T. i D. T. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w O., przy ulicy (...), orzeczenie o braku uprawnienia wobec pozwanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu. Uzasadniając roszczenie wskazała, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu mieszkalnego, w którym pozwani obecnie zamieszkują bez tytułu prawnego.

Pozwani M. T., R. T. i D. T. (1) wniesli o oddalenie powództwa.

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę O., która nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

**Wyrokiem z dnia 17 lutego 2020r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie I nakazał pozwanym M. T., R. T. i D. T. (1) aby opróżnili, opuścili i wydali powódce J. S. lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...); w punkcie II orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu; w punkcie III zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O., przy ulicy (...).

W dniu 5 lipca 2017 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego o pow. 56,60 m<sup>2</sup>, położonego w O. przy ul. (...). Zgodnie z § 3, umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia 31 grudnia 2018 r., a po upływie tego terminu przestawała obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę po 700 zł przez pierwsze 3 miesiące, tj. za lipiec, sierpień i wrzesień 2017 r. oraz na kwotę po 1.000 zł miesięcznie poczynając od października 2017 r., płatny z góry do dnia 28 – go dnia każdego miesiąca.

Przed upływem terminu zakończenia umowy powódka skontaktowała się z pozwanym M. T. celem ustalenia warunków ewentualnego przedłużenia umowy najmu. Uzyskała od niego informację, że wszyscy pozwani są zainteresowani dalszym zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu. Powódka zaproponowała wysokość czynszu najmu na kwotę 1.200 zł, którą ostatecznie ustalono na kwotę 1.100 zł.

Powódka przekazała pozwanym projekt nowej umowy najmu, który mieli podpisać. Pozwani odesłali powódce niepodpisany projekt z naniesionymi poprawkami wraz z pismem zatytułowanym „zwrot umowy najmu lokalu”. Powódka oświadczyła pozwanym, że nie wyraża zgody na zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym lokalu bez podpisania nowej umowy najmu. Pozwani nie wyprowadzili się z mieszkania powódki po zakończeniu umowy najmu, zaprzestali także uiszczania na jej rzecz czynszu najmu.

W dniu 18 marca 2019 r. powódka reprezentowana przez pełnomocnika skierowała do każdego z pozwanych pismo, w którym domagała się, by opuścili i opróżnili lokal mieszkalny przy ul. (...) w O. do dnia 31 marca 2019 r. z zagrożeniem wystąpienia na drogę sądową. Zażądała także odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w kwocie po 1.000 zł miesięcznie za styczeń i luty oraz uregulowania opłat związanych z eksploatacją lokalu za marzec 2019 r.

Pozwany M. T. ma 43 lata, pracuje osiągając dochód wysokości 3.900 zł brutto miesięcznie, tj. około 2.500-2.600 zł netto, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Spłaca kredyt w kwocie około 2.000 zł miesięcznie.

Pozwana D. T. (1) ma 72 lata, przebywa na emeryturze w wysokości 1.911,20 zł. Posiada obciążenia komornicze w kwocie około 900 zł miesięcznie.

Pozwany R. T. ma 72 lata, przebywa na emeryturze w wysokości 2.716,94 zł. Po odliczeniu zajęć komorniczych otrzymuje kwotę 1.580 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd uznał, że roszczenie powódki jest uzasadnione.

Sąd wskazał, że powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony. Umowa ta po 31 grudnia 2018 roku nie została przedłużona, pozwani nie mieli zatem skutecznego względem powódki uprawnienia do władania rzeczą.

W opinii Sądu, trwały co prawda negocjacje zmierzające do zawarcia umowy najmu na dalszy okres, niemniej jednak nie doszło do jej zawarcia.

Zdaniem Sądu I instancji na kanwie niniejszej sprawy trudno uznać, że powódka w sposób dorozumiany zgadzała się na dalsze używanie rzeczy przez pozwanych. W umowie strony przewidziały okres najmu do dnia 31 grudnia 2018 r. Szczegółowa analiza treści łączącej strony umowy najmu nie nasuwała wątpliwości co do zamkniętego okresu jej obowiązywania.

Powódka wielokrotnie kontaktowała się z pozwanym M. T. celem ustalenia kwestii nowej umowy najmu oraz uregulowania należności z tytułu czynszu najmu, o czym świadczy chociażby fakt przedłożenia projektu nowej umowy najmu pozwanym. Ostatecznie pisemnie wezwała pozwanych do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Trudno zatem uznać, że pozwani, po zakończeniu umowy najmu, zamieszkiwali w lokalu za zgodą powódki.

W związku z powyższym, Sąd uznał roszczenie powódki o opuszczenie, opróżnienie i wydanie przez pozwanych zajmowanego lokalu mieszkalnego za uzasadnione.

Sąd uznał również, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu sytuacja rodzinna i finansowa pozwanych nie uzasadnia przyznania im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Pozwani posiadają stałe źródła dochodów. Posiadają zatem możliwości finansowe by wynająć lokal mieszkalny na wolnym rynku. Pozwany R. T. jest leczony na niewydolność nerek, zaś u D. T. (1) stwierdzono stany lękowe, niemniej jednak pozwani nie są osobami obłożnie chorymi, czy niepełnosprawnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, mogą zatem zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl przepisu art. 98 k.p.c.

Pozwani wnieśli apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że pomiędzy powódką a pozwanymi nie doszło do przedłużenia obowiązywania umowy najmu lokalu w sposób dorozumiany, podczas gdy z zeznań powódki, pozwanych oraz wiadomości SMS załączonych przez powódkę do akt sprawy wynika wprost, że pozwani ustalili z powódką dalsze warunki najmu i użytkowali lokal powódki za jej zgodą aż do 18 marca 2019 r., tj. ponad 2,5 miesiąca od terminu końcowego wskazanego w umowie najmu z dnia 5 lipca 2017 r.,
2. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że pozwanym nie przysługuje względem powódki uprawnienie do władania nieruchomością, podczas gdy umowa najmu z dnia 5 lipca 2017 r. została przedłużona przez strony w sposób dorozumiany, a także nigdy nie została przez powódkę wypowiedziana, wobec czego pozwanym przysługuje względem powódki skuteczne uprawnienie do władania nieruchomością,
3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że pozwani nie są osobami niepełnosprawnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, podczas gdy z dokumentów załączonych do akt sprawy wynika, że R. T. od dnia 20 grudnia 2019 r. jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, co ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, w przedmiocie orzeczenia sądu o przyznaniu pozwanym uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z uwagi na ich trudną sytuację życiową i materialną, w przypadku uznania przez Sąd za uzasadnione żądanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego,
4. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gdyż są oni w stanie wynająć lokal na wolnym rynku, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwani osiągają dochody, które objęte są zajęciami komorniczymi, a

nadto R. T. jest osobą mocno schorowaną, wymagającą dializ w częstotliwości co najmniej 3 razy w tygodniu z uwagi na niewydolność nerek, D. T. (1) posiada zaburzenia lękowo-adaptacyjne, które stale się pogłębiają wraz z chorobą R. T., a nadto oboje powyżsi wymagają stałej opieki syna M. T., co wskazuje na konieczność orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do zawarcia umowy lokalu socjalnego, w przypadku uznania przez Sąd za uzasadnione żądanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego,

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 §1 k. p. c. polegające na dokonaniu oceny materiału dowodowego z pominięciem istotnej jego części, tj. dokumentu w postaci orzeczenia o niepełnosprawności dot. R. T., z dnia 28 stycznia 2020 r., przedłożone do akt przez pełnomocnika pozwanych na rozprawie dnia 17 lutego 2020 r., z którego wynika fakt mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. fakt niepełnosprawności R. T., która ma istotne znaczenie przy ocenie konieczności przyznania pozwanym lokalu socjalnego, w przypadku uznania przez Sąd za uzasadnione żądanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego,

6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 98 k. p. c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji obciążenie pozwanych kosztami postępowania oraz zastępstwa procesowego, podczas gdy w niniejszej sprawie zachodzi uzasadniony przypadek, w którym sąd może nie obciążyć pozwanych tymi kosztami, z uwagi na ich trudną sytuację materialną i życiową, na podstawie art. 102 k. p. c.,

7. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 102 k. p. c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie pozwanych kosztami postępowania, podczas gdy w niniejszej sprawie orzekając o obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu, mając na uwadze sytuację majątkową, życiową i zdrowotną w jakiej znajdują się pozwani, uzasadnionym było nieobciążanie pozwanych kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego z uwagi na ich trudną sytuację materialną i życiową,

8. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 674 k. c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że nie doszło do dorozumianego przedłużenia umowy najmu pomiędzy stronami, podczas gdy powódka wyrażała zgodę na zamieszkiwanie pozwanych w jej lokalu do 18 marca 2019 r., tj. 2,5 miesiąca po zakończeniu okresu wskazanego w umowie najmu, natomiast pozwani w dalszym ciągu za zgodą powódki lokal ten użytkowali, wobec czego pomiędzy stronami doszło do dorozumianego przedłużenia najmu na czas nieokreślony,

9. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 222 §1 k. c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany nie przysługuje wobec powódki skuteczne uprawnienie do władania lokalem, podczas gdy pomiędzy stronami w dalszym ciągu obowiązuje umowa najmu lokalu mieszkalnego, która została przedłużona w sposób dorozumiany, a nadto nie została ona do tej pory wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron,

10. naruszenie przepisów 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) poprzez uznanie, że pozwani nie znajdują się w sytuacji, która uzasadniałaby przyznanie im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, podczas gdy sytuacja życiowa, finansowa i bytowa pozwanych jest bardzo trudna, pozwany R. T. jest osobą niepełnosprawną, schorowaną, poddawaną dializom, która wymaga opieki syna oraz żony, D. T. (1) cierpi na zaburzenia lękowo-adaptacyjne, które pogłębiają się wraz z chorobą męża, oboje powyżsi wymagają stałej opieki syna M. T., a nadto posiadają liczne zajęcia komornicze na emeryturach, które stanowią ich jedyne źródło dochodu, co sprawia, że nie są oni w stanie wynająć mieszkania na wolnym rynku, wobec czego w przypadku uwzględnienia żądania opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego, należało przyznać pozwanym prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

2. ewentualnie z ostrożności procesowej, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II i III poprzez orzeczenie, że pozwany przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oraz nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania,
3. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych,
4. ewentualnie nieobciążanie pozwanych kosztami procesu za postępowanie odwoławcze.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za instancję odwoławczą według spisu kosztów jeśli zostanie przedłożony na rozprawie, a w razie jego braku według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Dokonane w niniejszej sprawie ustalenia stanu faktycznego, korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i jednocześnie nie przekraczają wyznaczonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. granic swobodnej oceny dowodów.

Fakt, że przedstawione przez skarżącego dowody zostały cenione niezgodnie z jego intencją, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie dopatruje się również błędu w ustaleniach Sądu I instancji z zebrany materiał dowodowy, a zarzut ten ma charakter polemiczny z prawidłowo poczynionymi ustaleniami Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, że pozwani nie wykazali, że przysługuje im skuteczne uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym objętym żądaniem pozwu.

Umowa najmu lokalu była zawarta na czas oznaczony i obowiązywała do 31 grudnia 2018r. wraz z klauzulą, iż po upływie tego okresu przestaje obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia.

Okoliczność, iż pozwani nadal zajmowali lokal nie świadczy o tym, iż stosunek najmu trwał nadal.

To, że powódka dopiero w marcu 2019r. pisemnie wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu nie świadczy o tym, że tolerowała tam ich obecność. W tym bowiem okresie, wobec deklaracji ze strony pozwanego M. T. kontynuacji najmu, powódka kontaktowała się z pozwanymi celem ustalenia warunków nowej umowy.

Nie sposób przyjąć by do przedłużenia najmu doszło w sposób konkludentny.

Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. per facta concludentia.

Powódka niewątpliwie takiej woli nie wykazała.

W październiku 2018r. powódka skontaktowała się z pozwanym M. T. przypominając, iż z końcem grudnia kończy się umowa najmu i zapytaniem czy pozwani chcą ją przedłużyć. Z korespondencji sms-owej wynika, że powódka dała jasno do zrozumienia, że możliwe jest dalsze zajmowanie jej lokalu pod warunkiem podpisania nowej umowy, z wyższą stawką czynszu. Taka umowa nie została podpisana. Pomiędzy nimi trwały negocjacje co do stawki czynszu.

Po ustaleniu kwoty czynszu na 1.100 zł i przekazaniu pozwanym projektu umowy, został on powódce zwrócony z naniesionymi przez R. T. uwagami.

Ponadto z wiadomości z dnia 12 marca 2019r. wynika, że pozwani nie mieli woli kontynuowania najmu. Wskazano w niej, iż 1 kwietnia 2019r. mają zamiar wyprowadzić się z mieszkania.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż aby ocenić, czy w niniejszej sprawie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu, konieczne jest również sięgnięcie do esencji negocjacji takiej umowy.

Stosownie do art. 659§ 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z jednej strony elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązany jest płacić najemca. Umowa najmu jest umową wzajemną i konsensualną, zatem do jej zawarcia dochodzi na mocy samego porozumienia stron i nie jest konieczne wydanie przedmiotu najmu. Świadczenia stron mają charakter ekwiwalenty, co oznacza że zachowanie jednej ze stron jest odpowiednikiem zachowania drugiej. Z tego też względu oddanie lokalu do używania na podstawie umowy najmu zawsze wiąże się z pobieraniem czynszu od najemcy, jako świadczenia równowartościowego, będącego odpowiednikiem zachowania wynajmującego. Istotne z punktu widzenia umów wzajemnych jest istnienie więzi między świadczeniami stron, polegającej na tym, że jedna ze stron świadczy po to tylko i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie od drugiej strony. Celem umowy jest wymiana świadczeń kontrahentów. Należy więc upatrywać istoty najmu lokalu w tym, że wynajmujący oddaje do używania lokal po aby otrzymać czynsz, w skład którego wchodzi zwrot kapitału, zysk oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu, i odwrotnie najemca płaci czynsz, aby móc używać lokal.

Powodowie począwszy od stycznia 2019r. nie wywiązywali się z obowiązku regulowania czynszu, co wyklucza możliwość kontynuowania umowy w sposób dorozumiany.

Na marginesie zwrócić należy uwagę, iż sporządzony przez powódkę projekt umowy najmu przewidywał, iż nowa umowa miała obowiązywać do 31 grudnia 2019r. Zatem nawet gdyby przyjąć, że powódka wyraziła zgodę na dalsze zajmowanie przez pozwanych mieszkania, to jedynie do wyżej wskazanej daty. Wyrok Sądu I instancji zapadł 17 lutego 2020r., a zatem już po okresie zaproponowanego przedłużenia stosunku prawnego.

Nie sposób także przyjąć by strony łączyła umowa użyczenia. Charakterystyczną cechą umowy użyczenia lokalu jest bowiem nieodpłatność - użyczający nie osiąga korzyści finansowych z tytułu tej czynności.

Pozwany M. T. zeznał, że powódka nigdy nie powiedziała, że pozwani mogą mieszkać za darmo. Liczył, że z uwagi na trudną sytuację i utratę jednego ze źródeł dochodu nie będą musieli płacić czynszu (k. 125-125v).

W ocenie Sądu Okręgowego nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której powódka pozbawiona dostępu do mieszkania, nie uzyskująca żadnej rekompensaty finansowej będzie tolerować dalsze korzystanie z lokalu przez osoby, z którymi żadne więzi rodzinne ją nie łączą.

Sąd Okręgowy podziela również stanowisko Sądu I instancji co do braku przesłanek do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Niewątpliwie pozwani mają status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Bezsporne między stronami było, iż wobec pozwanych nie ma zastosowania art. 14 ust. 4 przewidujący w wymienionych tam przypadkach obligatoryjnie prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 7 powołanej ustawy sąd nie ma obowiązku orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego, pomimo spełnienia kryteriów z art. 14 ust. 4, w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu

niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego.

Niemniej jednak w każdej sytuacji Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 ma obowiązek zbadania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego po stronie osób objętych wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W ocenie Sądu Okręgowego sytuacja ta została oceniona trafnie przez Sąd Rejonowy.

R. T. jest osobą schorowaną, z orzeczeniem o niepełnosprawności, jednakże mimo, iż wymaga pomocy osób trzecich, nie jest osobą leżącą. Jak wynika z jego zeznań, R. T. po potrąceniach komorniczych otrzymuje kwotę 1.580 zł. Prowadząca z nim gospodarstwo domowe D. T. (2) kwotę 1.900 zł. Kwoty te wraz z zarobkami M. T. pozwalają im na spłatę kredytu w wysokości 2.000 zł miesięcznie. W dacie podpisania umowy z powódką zajęcie na świadczeniach pozwanych już istniały. Ich sytuacja materialna nie uległa od tego czasu znaczącej zmianie.

Mając zatem na uwadze stałe zobowiązania i wydatki pozwanych, uzyskiwane przez nich dochody pozwalają na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Ich sytuację materialną na tle istniejących warunków społeczno-ekonomicznych można uznać za przeciętną. Nie znajdują się oni w niedostatku, nie korzystają z pomocy społecznej, osiągają dochody, które pozwalają się im utrzymać i zaspokoić nie tylko podstawowe potrzeby życiowe.

Podkreślić należy, iż lokal socjalny służyć ma do zapewnienia mieszkań osobom o niskich dochodach, będącym w trudnej sytuacji życiowej i nie posiadającym prawa do innego lokalu mieszkalnego. Taki lokal przeznaczony jest dla osób niemogących utrzymać się samodzielnie z powodu ubóstwa. Pozwanych do takiego kręgu zaliczyć nie można.

Również ich sytuacja zdrowotna nie stoi temu na przeszkodzie i umożliwia przeprowadzkę do innego lokalu.

Bezpodstawne były również zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie w sprawie nie wystąpiły przesłanki uzasadniające odstąpienie od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Zgodnie z treścią art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W orzecznictwie wskazuje się, że przy ocenie wystąpienia przesłanek zastosowania tego przepisu należy przede wszystkim wziąć pod uwagę przyczynę nieuwzględnienia żądania, zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie co do zasadności zgłoszonego roszczenia oraz sytuację materialną strony (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2015 roku, sygn. akt ACz 596/15, patrz również wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 marca 2015 roku, sygn. akt I ACa 1358/14).

W ocenie Sądu Okręgowego charakter przedmiotowej sprawy, jak też sytuacja osobista i materialna pozwanych która leżała u podstaw rozstrzygnięcia nie uzasadniały zastosowanie tego przepisu.

Pozwani mieli świadomość, że zajmują lokal powódki bez tytułu prawnego. Nie zastosowali się do wezwania do opuszczenia mieszkania, w którym każdy z nich był informowany, że brak zastosowania się do wezwania będzie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. W tej sytuacji wniesienie pozwu w niniejszej sprawie było jedyną drogą do zaspokojenia roszczeń powódki. Powódka poniosła określone koszty, które pozwani jako strona przegrywająca zobligowani są jej zwrócić. Mając na uwadze uzyskiwane przez nich dochody kwota 457 zł nie stanowi nadmiernego obciążenia ich budżetu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Nieprzedłożenie przez pełnomocnika powódki potwierdzenia opłacenia wynagrodzenia jakie zostało ujęte w spisie kosztów skutkowało przyznaniem kosztów według norm przepisanych.

Wobec powyższego o kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo