

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Hyżak

Sędzia: SSO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

Sędzia: SR del. Łukasz Lubbe

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w W.

przeciwko K. P. (1), M. P., Ł. P., T. P.

przy interwencji ubocznej Miasta P.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 24 września 2013 roku

oddala apelację.

/-/ A. Kulczewska-Garcia /-/ W. Hyżak /-/ Ł. Lubbe

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu w dniu 7 lutego 2013 r. (...)wW., reprezentowany przez adwokata, wniósł o nakazanie pozwanym K. P. (1), M. P., Ł. P. i T. P., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi nieruchomość w postaci lokalu mieszkalnego numer (...)położonego w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Ponadto domagał się zasądzenia od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1200 zł. Dodatkowo wniósł o przyzpozwanie do sprawy Gminy P..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W dniu 4 lipca 2005 r. powód zawarł z pozwaną K. P. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) na czas określony od dnia 4 lipca 2005 r. do dnia 3 lipca 2008 r. Powód podniósł, że wobec tego pozwani zajmują przedmiotowy lokal obecnie bez tytułu prawnego. Nadto wskazał, że wzywał dwukrotnie pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu na rzecz strony powodowej, jednak wezwania te okazały się bezskuteczne.

W piśmie z dnia 2 lipca 2013 r. Miasto P. przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, domagając się oddalenia powództwa w całości, a także zasądzenia od powoda na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów

postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych i z ostrożności procesowej zasądzenia od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu interwenient uboczny wskazał, że pozwani posiadają tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Powołując się na treść art. 674 k.c. interwenient uboczny podniósł, że doszło do przedłużenia umowy najmu w sposób dorozumiany, skoro lokal jest używany przez pozwanych do dnia dzisiejszego, a powód przez niemal 4 lata nie wezwał pozwanych do wydania lokalu. Interwenient stwierdził, że wobec przedłużenia w sposób dorozumiany umowy najmu na czas nieoznaczony, powinna być ona wypowiedziana w trybie i na zasadach określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Interwenient wskazał, że z dokumentów załączonych do pozwu nie wynika, by powodowie skutecznie wypowiedzieli pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu. Podniósł również, iż brak jest przesłanek uzasadniających przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego – na wypadek uwzględnienia powództwa.

Na rozprawie w dniu 16 lipca 2013 r. pozwani K. P. (1) i M. P. zgodzili się z pozwem, a pozwani T. P. i Ł. P. nie zgodzili się z żądaniem powoda, wskazując, że pomimo próśb powód nie zawarł z pozwanymi nowej umowy najmu, a jednocześnie – że pozwani wyremontowali inny lokal powoda, który jednak okazał się niezdatny do zamieszkania.

W piśmie z dnia 30 lipca 2013 r. powód wniósł o pominięcie wszelkich czynności Miasta P., które naruszają interes strony powodowej, do której Miasto P. przystąpiło z interwencją uboczną. W szczególności wniósł o pominięcie sformułowanego w interwencji żądania oddalenia powództwa w całości oraz żądania zwrotu na rzecz interwenienta przez stronę powodowa kosztów procesu. Wskazał również, iż wbrew twierdzeniom interwenienta ubocznego, pozwani nie dysponują żadnym tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu, ponieważ umowa najmu z dnia 4 lipca 2005 r. wygasła wraz z upływem 3 lat, na który to okres została zawarta, tj. z upływem dnia 3 lipca 2008 r. Strona powodowa nigdy nie zamierzała i nie zamierza ustanowić na rzecz strony pozwanej dalszego tytułu do tego lokalu, albowiem zamierza go wykorzystać na cele statutowe, związane z wykonywaniem kultu religijnego. Nadto powód wskazał, że zaoferował pozwanym najem innego lokalu, tj. lokalu mieszkalnego nr (...) budynku w P. przy ul. (...) klatka(...). Powód zaprzeczył również w całości twierdzeniom pozwanych, w których wskazywali na nieodpowiedni stan techniczny lokalu numer (...).

Pozwani K. P. (1) i M. P. wskazali na rozprawie w dniu 10 września 2013 r., że nie zgadzają się z żądaniem eksmisji i ewentualnie wnoszą o przyznanie im lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 24.09.2013r. Sąd Rejonowy Poznań –Stare Miasto w Poznaniu nakazał pozwanym K. P. (1), M. P., Ł. P. i T. P., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego oraz w pkt 3 wstrzymał wykonanie wyroku w pkt 1 do czasu zozenia pozwanym przez Miasto P. oferty zawarcia lokalu socjalnego. Nie obciążył pozwanych kosztami procesu a interwenienta ubocznego obciążył kosztami interwencji.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), obejmującej działkę numer (...), zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal numer (...). Nieruchomość ta już przed II Wojną Światową należała do powoda i została mu zwrócona w 2001 r. Powód zawarł w dniu 4 lipca 2005 r. umowę najmu przedmiotowego lokalu z K. P. (1), na czas oznaczony, począwszy od 4 lipca 2005 r. aż do 3 lipca 2008 r. W umowie strony wskazały, że przestanie ona obowiązywać po dniu 3 lipca 2008 r., a jej rozwiązanie nie wymaga w związku z tym wypowiedzenia. W lokalu wraz z pozwaną zamieszkał jej mąż M. P. oraz synowie – T. i Ł.. Po dniu 3 lipca 2008 r. pozwani starali się o zawarcie kolejnej umowy najmu z pozwanym. Rozmawiali w tej sprawie z A. K. (2), która przekazała im jednak informację, że powód nie wyraża zgody na podpisanie kolejnej umowy, albowiem jest zainteresowany wykorzystaniem lokalu na własne cele związane z kultem religijnym. Strona powodowa tolerowała dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanych, licząc na to, że znajdą oni nowy lokal i sami dobrowolnie wyprowadzą się z lokalu numer(...). Z tego powodu nie wystąpiła bezpośrednio po dniu 3 lipca 2008 r. do Sądu z pozwem o eksmisję. Konsekwentnie odmawiała jednak zawarcia nowej umowy najmu. Po dniu 3 lipca 2008 r., w pismach z dnia 13 grudnia 2011 r. i 21 sierpnia 2012 r. powód wzywał

pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz strony powodowej. Wezwania te okazały się bezskuteczne. W piśmie z dnia 13 grudnia 2011 r. powód wezwał też pozwaną do zapłaty kwoty 19462,80 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez 42 miesiące. W lutym 2012 r. powód, aby ułatwić pozwanym opuszczenie lokalu przy ul. (...), zaoferował pozwanym najem innego lokalu mieszkalnego - nr (...) położonego w budynku w P. przy ul. (...) klatka (...). Strony umówiły się, że pozwany M. P. dokona remontu lokalu, a koszty remontu będą rozliczone z należnościami pozwanych z tytułu czynszu związanego z tym lokalem oraz z należnością w kwocie 19.462,80 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu numer (...) przy ul. (...). Pozwani wyrazili zgodę i strony umowę zawarły. Pozwani wykonywali w lokalu nr (...) przy ul. (...) klatka (...) prace remontowe. Na poczet tych prac pozwana K. P. (2) zawarła umowę kredytu. Koszt remontu został przez powoda oszacowany na 57.000 zł. Mimo prac przeprowadzonych przez pozwanych (malowania, założenia podwieszonych sufitów) lokal nie nadaje się nadal do zamieszkania. Wynika to z usterek budynku, w którym jest on położony. W szczególności odnosi się to do dachu, który wymaga remontu, na który jednak (...) aktualnie nie stać i który wobec tego nie zostanie w najbliższym czasie wyremontowany. Powód, po odnowieniu lokalu przez pozwanych i jego ponownym zalaniu, wykonał jedynie remont balkonu należącego do innego lokalu, zapewniając pozwanych, że usterki zostały wyeliminowane. Wskutek uszkodzeń dachu lokal numer (...) przy ul. (...) lokal został jednak ponownie zalany i jest obecnie zawilgocony oraz zagrzybiony. Po każdym deszczu w miskach rozstawionych w tym lokalu zbiera się woda opadowa. W lokalu nie ma nadal bieżącej wody ani ogrzewania. Umowy najmu tego lokalu pozwani nie wypowiedzieli. Pismem z dnia 10 września 2012 r. pozwany M. P. zwrócił się do administratora powoda o przedłużenie terminu wyznaczonego na opuszczenie lokalu numer (...) przy ul. (...), informując, że lokal przy ul. (...) jest nadal zawilgocony i zagrzybiony w wyniku notorycznego zalewania. W piśmie z dnia 4 marca 2013 r. pozwany poinformował administratora, że po wykonaniu remontu balkonu nastąpiło ponowne zalanie mieszkania numer (...) przy ul. (...). Pozwana K. P. (1) nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Od 21 sierpnia 1996 r. jest zatrudniona w (...) Liceum Ogólnokształcącym (...) w P.. Jej miesięczne wynagrodzenie netto wynosi 1162,70 zł, z czego spłaca kredyt zaciągnięty na remont mieszkania przy ul. (...). W okresie od 1.09.2006 r. do 31.08.2008 r. korzystała z pomocy (...) Centrum Świadczeń w formie zasiłku rodzinnego wraz z dodatkami oraz dodatku mieszkaniowego. Nie korzysta z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Pozwana nie jest osobą niepełnosprawną. W 2012 r. K. P. (1) osiągnęła dochód 23.110,82 zł. Pozwany M. P. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. W okresie od 1 kwietnia do 3 lipca 2013 r. uzyskał netto 104,07 zł z tytułu umowy zlecenia. Obecnie nie pracuje. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Nie figuruje również w rejestrach (...) Centrum Świadczeń. Pozwany posiada orzeczenie lekkiego stopnia niepełnosprawności do 30 kwietnia 2014 r. Jego niepełnosprawność datuje się od 1981 r. Może być zatrudniony jedynie przy lekkich pracach. Wymaga korzystania ze środowiskowego systemu wsparcia w samodzielnej egzystencji. Leczy się w związku z przebyłym udarem niedokrwiennym mózgu. Miesięcznie za leczenie płaci 500 zł, kwotę tę przeznacza na leki związane z udarem, leki przeciwdepresyjne i przeciwłękowe. W 2012 r. M. P. osiągnął dochód 22.140,19 zł.

Pozwany Ł. P. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. W 2013 r. pozwany pracował jedynie dorywczo. Dopiero od września 2013 r. pracuje na okres próbny, nie otrzymał jeszcze wynagrodzenia. Nie korzysta z pomocy finansowej ze strony Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Nie figuruje również w rejestrach (...) Centrum Świadczeń. Na utrzymaniu ma córkę, która z nim nie zamieszkuje.

Pozwany T. P. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Pracuje na umowę zlecenia i z tego tytułu osiąga miesięcznie dochód netto 1288,75 zł. Nie korzysta z pomocy finansowej ze strony Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Nie figuruje również w rejestrach (...) Centrum Świadczeń. W 2012 r. pozwany osiągnął dochód 7.362,64 zł. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel rzeczy może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz wydała, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zdaniem Sądu Rejonowego przesłanki z art. 222 § 1 k.c. zostały w niniejszej sprawie spełnione w odniesieniu do K. P. (1), M. P., Ł. P. i T. P.. Jak ustalono, powód jest właścicielem

nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal, a lokal ten jest zajmowany przez pozwanych K. P. (1), M. P., Ł. P. i T. P.. Pozwani nie mają przy tym aktualnie do tego żadnych uprawnień. Umowa najmu lokalu objętego żądaniem pozwu wygasła bowiem 3 lipca 2008 r. z upływem czasu, na jaki została przez strony zawarta. Dodatkową podstawę prawną roszczenia powoda znajdowało w art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Nie budziło bowiem wątpliwości, że pozwana K. P. (1) objęła lokal w posiadanie na podstawie umowy najmu. M. P. stał się najemcą jako jej małżonek. Z kolei ich synowie mogli wywodzić swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu na podstawie umowy z najemcą czy też w oparciu o stosunki prawnorodzinne. Zamieszkiwali oni z K. P. (1) za jej zgodą i jako członkowie rodziny. Niewątpliwie pozwana K. P. (1) realizowała w ten sposób swój obowiązek alimentacyjny, na który składa się konieczność zapewnienia dziecku miejsca do zamieszkania.

Sąd Rejonowy wskazał, iż materiał zgromadzony w niniejszej sprawie nie dawał podstaw do przyjęcia, że po dniu 3 lipca 2008 r. przysługiwało pozwany jakiegokolwiek prawo do zajmowania lokalu położonego w P. przy ul. (...). W dacie zawarcia umowy najmu przepisy zezwalały na to, by umowa dotycząca lokalu mieszkalnego była zawierana na czas określony. Nie było podstaw do przyjęcia, że umowa ta została przedłużona po dniu 3 lipca 2008 r., czy też – że strony zawarły kolejną umowę. W szczególności nie zostały spełnione przesłanki z art. 674 k.c., zgodnie z którym jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Jak wynika z tego przepisu, wskazana w nim reguła odnosi się jedynie do tych sytuacji, w których zachodzą wątpliwości co do tego, czy najem został przedłużony, czy nie. Nie odnosi się ona do sytuacji, w których takich wątpliwości nie ma, w szczególności, gdy jasne jest, że wola wynajmującego nie było przedłużenie umowy najmu, a jedynie przejściowe tolerowanie pozostawania przez byłych lokatorów w lokalu. Sam brak wykorzystania drogi sądowej do wyzucia najemcy z posiadania pomieszczeń nie świadczy jeszcze o tym, że zawarto w sposób dorozumiany kolejną umowę najmu. Jak podkreśla Sąd Najwyższy, konieczną przesłanką dla uznania, że doszło do przedłużenia umowy jest używanie lokalu za zgodą wynajmującego – wyraźną albo dorozumianą (zob. np. wyrok z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1754/00).

W ocenie Sądu Rejonowego materiał zgromadzony w niniejszej sprawie wskazywał na to, że pomiędzy stronami nie doszło do przedłużenia umowy najmu lokalu przy ul. (...). Po dniu 3 lipca 2008 r. pozwani wielokrotnie bowiem zwracali się do przedstawiciela powoda o zawarcie kolejnej umowy, spotykając się każdorazowo z odmową i informacją, że powód zamierza wykorzystać lokal na własne cele. Jakkolwiek powód nie wystąpił od razu na drogę sądową z żądaniem eksmisji, to jednak od 2011 r. kierował do pozwanych wezwania dotyczące opuszczenia lokalu, a nadto wezwania do zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego. Ostatecznie też strony zawarły umowę najmu innego lokalu, potwierdzając przy okazji istnienie zadłużenia pozwanych z tytułu bezumownego korzystania z lokalu położonego przy ul. (...). W tej sytuacji powództwo okazało się uzasadnione.

Jak wskazał Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie zastosowanie znajdowała także ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawę tę stosuje się do zasad i form ochrony praw lokatorów (art. 1). Zgodnie przy tym z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem w rozumieniu tej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wspomniana ustawa stanowi *lex specialis* w stosunku do unormowań kodeksu cywilnego. W niniejszej sprawie nie było sporne, że pozwani mają status lokatorów, że przed wygaśnięciem umowy zajmowali lokal w związku z istniejącym stosunkiem najmu.

Stosownie do 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 z późn. zm.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Art. 14 ust 3 ustawy stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy nie zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd Rejonowy przytoczył także treść art.14 ust.4 cyt. ustawy oraz przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, dla osób odpowiadających warunkom określonym w

§ 5 i § 6 uchwały Rady Miasta P. z dnia 26 marca 2013 r. nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P..

Sąd Rejonowy powołał także iż stosownie do art. 14 ust. 7 ustawy art. 14 ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Art.14 ust. 7 ustawy obowiązuje od dnia 1 stycznia 2005 r. i zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, nie znajduje zastosowania do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. W niniejszej sprawie zatem art. 14 ust. 7 znajdował zastosowanie. Umowa najmu między stronami została bowiem zawarta w dniu 4 lipca 2005 r.

W ocenie Sądu zachodziły jednak przesłanki do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Orzekając o lokalu socjalnym wobec pozwanych Sąd wziął pod uwagę ich sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną oraz sposób korzystania z lokalu. W szczególności Sąd miał na uwadze fakt, że pozwani zaangażowali swoje środki materialne oraz siły w doprowadzenie innego lokalu powoda, przy ul. (...), do stanu zdatnego do zamieszkania. Poczynili zatem starania, aby opuścić lokal przy ul. (...). Zakres umówionych prac odnosił się do samego lokalu przy ul. (...). W lokalu tym pozwani nie mogą jednak zamieszkać, albowiem powód - przed udostępnieniem lokalu pozwanym – nie zadbał o należyty remont całego budynku. Wskutek uszkodzeń balkonu i dachu dwukrotne nakłady pozwanych na remont mieszkania okazały się bezcelowe – zostały zniweczone przez kolejne zalania lokalu w czasie opadów deszczu. Aktualnie pozwani nie mają żadnych oszczędności, a pozwana K. P. (1) zmuszona jest spłacać kredyt zaciągnięty na remont lokalu przy ul. (...).

Pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, jednak nie mają wysokich dochodów. M. P. ma przy tym ograniczoną zdolność do pracy z uwagi na stan zdrowia – może wykonywać jedynie prace lekkie. Ponosi też stosunkowo duże wydatki na swoje leczenie. Pozwany Ł. P. dopiero rozpoczął bardziej regularną pracę, ale na datę wydania orzeczenia nie osiągnął jeszcze żadnych dochodów z tego tytułu. W poprzednich latach sytuacja finansowa pozwanych nie kształtowała się lepiej. Niewątpliwie pozwani nie mają też faktycznych możliwości zamieszkania w innym lokalu. Jakkolwiek zawarli umowę najmu dotyczącą lokalu nr (...) przy ulicy (...) klatka(...), to jednak nie może być ona aktualnie realizowana, skoro stan lokalu może zagrażać zdrowiu pozwanych.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. wskazując, iż sytuacja finansowa pozwanych K., M., Ł. i T. P. nie jest najlepsza, co częściowo pozostaje w związku z czynionymi przez nich nakładami na lokal powoda przy ul. (...) w P.. Sąd wziął też pod uwagę, iż M. P. jest osobą przewlekłe chorą, co, w świetle zasad doświadczenia życiowego, generuje wydatki pogarszające sytuację całej rodziny.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie pkt 2 złożył interwenient uboczny.

Zarzucał Sądowi Rejonowemu naruszenie:

-art. 14 ust 3 i 4 oraz 6 i 7 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 z późn. zm.) poprzez uznanie, iż pozwani znajdują się w skrajnym ubóstwie i przyznanie im prawa do lokalu socjalnego oraz poprzez niezastosowanie ust. 7 ustawy,

-naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez uznanie, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu oraz pozostawienie bez rozpoznania wniosków dowodowych zgłoszonych przez interwenienta jak przesłuchanie pozwanych czy przeprowadzenie dowodu z PIT 37 pozwanych które miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie,

-art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu co nie zostało w żaden sposób zweryfikowane, gdyż pozwani nie zostali na tę okoliczność przesłuchani ,

-art. 231 k.p.c. poprzez uznanie za ustalone fakty wyprowadzone na zasadzie domniemania faktycznego z innych ustalonych faktów.

W rezultacie apelujący wniósł o zmianę wyroku poprzez orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego dla pozwanych ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania poniesionych przez interwenienta ubocznego

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy albowiem znajdowały one oparcie w zebranych materiale dowodowym sprawy i przyjmuje je za własne (art. 382kpc).

Podniesione w apelacji zarzuty nie znajdują uzasadnionych podstaw. Podkreślić należy, iż duża część fragmentów apelacji wskazuje, iż dokument ten został sporządzony na użytek innej sprawy. Przede wszystkim nie znajdujący żadnego oparcia w materiale dowodowym sprawy był zarzut oparty o treść art. 227 k.p.c., iż Sąd Rejonowy pozostawił bez rozpoznania wnioski dowodowe w postaci przesłuchania pozwanych czy przeprowadzenie dowodu z dokumentu zeznania podatkowego pozwanych PIT -37. Wbrew twierdzeniu apelującego Sąd Rejonowy na rozprawie w dniu 16.07.2013r. dopuścił i przeprowadził dowód (także na rozprawie w dniu 10.09.2013r.) z przesłuchania pozwanych na okoliczność między innymi ich sytuacji materialnej, rodzinnej i zawodowej . Na obu rozprawach był obecny pełnomocnik interwenienta ubocznego tym samym miał on możliwość zadawania także pytań pozwanym na okoliczności jego zdaniem istotne dla rozstrzygnięcia. Nie ulega wątpliwości, iż ustalenie, iż pozwani mają możliwość zamieszkania w innym lokalu było ustaleniem korzystnym dla interwenienta ubocznego . Tym samym to interwenient uboczny winien przejawiać inicjatywę w kierunku dowodzenia tej okoliczności. Takiej inicjatywy pełnomocnik interwenienta jednak nie przejawiał. W czasie przesłuchania pozwanych nie zostały postawione pytania, które miałyby potwierdzić tezę interwenienta, iż pozwani mają możliwość zamieszkania w innym lokalu. Tymczasem z zeznań przedstawionych przez pozwanych w żaden sposób nie wynikała taka okoliczność. Zgodzić się przy tym należy z ustaleniami Sądu Rejonowego, iż stan techniczny lokalu przy ul. (...) uniemożliwił pozwanym zamieszkanie w nim. Ponadto wbrew apelacji Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z dokumentów w postaci zeznania PIT -37 trzech pozwanych (k107-112) poza zeznaniem pozwanego Ł. P., co do którego Naczelnik Urzędu Skarbowego poinformował, iż nie odnotowano wpływu takiego zeznania za 2012r. Dowód z tych dokumentów został przeprowadzony na rozprawie w dniu 10.09.2013r. i w oparciu o nie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne w sprawie (k 4-5 uzasadnienia).

Zupełnie pozbawiony podstaw był zarzut naruszenia art. 230kpc w zw. z art. 229kpc. Sąd Rejonowy wskazał, iż większa część okoliczności faktycznych była pomiędzy stronami bezsporna, a dotyczyła ona sytuacji rodzinnej, zdrowotnej oraz finansowej . Z takim ustaleniem należy się zgodzić . Z treści protokołów rozpraw nie wynika aby pełnomocnik interwenienta ubocznego kwestionował okoliczności przytaczane przez pozwanych i aby domagał się ich zweryfikowania przy pomocy innych dowodów. Jedyne dowód zgłoszony przez apelującego w piśmie z dnia 2.07.2013r. mający potwierdzić sytuację materialną pozwanych z kserokopii dokumentów zeznań PIT -37 został przez Sąd Rejonowy przeprowadzony i w oparciu o ten dowód Sąd Rejonowy poczynił ustalenia. Tymczasem w apelacji został zacytowany fragment uzasadnienia Sądu Rejonowego, który w treści sporządzonego uzasadnienia nie pojawia się (k-3 apelacji). Sąd Rejonowy nie przyjął ponadto, aby któryś z pozwanych korzystał z pomocy MOPR-u a fragment dotyczący pozwanego J. P. prowadzącego działalność gospodarczą, nie przynoszącą zysku, pozostaje w oderwaniu od realiów niniejszej sprawy. Sąd Rejonowy nie poczynił także żadnych ustaleń w oparciu o jakiekolwiek domniemania faktyczne przy uwzględnieniu art. 231 k.p.c. Apelujący nie przytacza także żadnych faktów, które miałyby zostać ustalone przez Sąd Rejonowy w oparciu o takie domniemanie. Apelujący zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie art.233par1 k.p.c poprzez przyjęcie za wiarygodne dowody, których moc i wiarygodność były zdaniem apelującego

wątpliwe nie powołuje tych dowodów . Formułując tego rodzaju zarzut nie podaje także jakie zasady logiki Sąd Rejonowy naruszył i dlaczego jego zdaniem nie dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego . Tym samym zarzut ten nie poddaje się ocenie instancyjnej. Wbrew apelacji kryterium poziomu dochodów uzyskiwanych przez pozwanych, z punktu widzenia pułapu wymaganego dla uzyskania lokalu socjalnego określonego w §5 pkt 1 uchwały nr (...) Rady Miasta P.z dnia 26.03.2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P., nie było podstawą przyznania przez Sąd Rejonowy lokalu socjalnego pozwany. Przyznanie lokalu socjalnego nie zostało bowiem oparte o treść art. 14 ust 4 pkt 6 u.o.l. Okoliczności zawarte na stronie 9 uzasadnienia Sądu Rejonowego mające być podstawą przyznania pozwany lokalu socjalnego dotyczą szczególnej sytuacji pozwanych, którzy zaangażowali duże środki materialne i siły w doprowadzenie lokalu przy ul. (...) do stanu zapewniającego pozwany zamieszkanie. Z przyczyn jednak niezależnych od pozwanych do zamieszkania nie doszło, a pozwani stracili przez to środki finansowe co pogorszyło ich sytuację materialną. Sąd Rejonowy uznał, iż niewysokie dochody pozwanych oraz ich szczególna sytuacja wywołana działaniem powoda stanowią podstawę fakultatywnego przyznania pozwany lokalu socjalnego. Wskazać przy tym należy, iż dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez pozwanych nie nasuwał wątpliwości także apelującego, skoro na te okoliczności nie wnosił żadnych wniosków dowodowych. Zarzucanie zatem Sądowi Rejonowemu, iż Sąd ten nie prowadził na tę okoliczność dowodów, przy całkowitym braku inicjatywy stron, nie znajduje podstaw.

Zgodzić się przy tym należy z apelującym, iż z uwagi na treść art. 14 ust 7 powołanej ustawy Sąd w niniejszym postępowaniu nie miał obowiązku orzekać o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. Zmiana wprowadzona do art. 14 poprzez dodanie ustępu 7 eliminuje z kręgu osób wskazanych w art. 14 ust. 4 u.o.l. tych lokatorów, którzy zajmują lokale niewchodzące w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem tych, którzy zajmują lokale na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową czy TBS. Oznacza to, że osoby, które używają lokal należący do podmiotów prywatnych, będących stroną stosunku prawnego z lokatorem mimo, że należą do jednej ze wspomnianych kategorii osób art. 14 ust. 4 u.o.l., nie mają obligatoryjnego prawa do lokalu socjalnego. Nie oznacza to jednak, że sąd, niezależnie od tego czy pozwani należą do kręgu osób objętych dyspozycją art. 14 ust 4 u.o.l, w takim przypadku nie może skorzystać z przysługującego mu prawa fakultatywnego przyznania pozwany takiego lokalu na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. W niniejszej sprawie choć Sąd Rejonowy nie wyraził tego wprost, taką zasadę zastosował.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uznając ją za bezzasadną.

SSO A.Kulczewska-Garcia SSO W.Hyżak SSR del Ł.Lubbe