

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Małgorzata Brulińska

Sędziowie: Sędzia SO Grzegorz Karaś

Sędzia SR del. Karolina Maciejewska

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **K. B., A. B., M. B. (1), P. B.** oraz małoletniemu **J. B.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych: K. B., A. B., P. B. oraz małoletniego J. B.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 9 października 2015 r.

oraz

apelacji pozwanego: M. B. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 9 października 2015 r.

sygn. akt I C 83/15

**I. oddała obie apelacje;**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 60 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym .**

SSO Grzegorz Karaś SSO Małgorzata Brulińska SSR del. Karolina Maciejewska

## UZASADNIENIE

Wyrokiem (zaocznym w stosunku do M. B. (1)) z dnia 9 października 2015 r. sygn. akt I C 83/15 Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu: w punkcie I nakazał pozwanym K. B., A. B., M. B. (1), P. B. i małoletniemu J. B., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) oraz lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...); w punkcie II orzekł, że pozwanym K. B., A. B., M. B. (1), P. B. i

małoletniemu J. B. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; w punkcie III zasądził od pozwanych K. B., A. B., M. B. (1), P. B. i małoletniego J. B. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie IV wyrokowi w punkcie I nadał rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanego M. B. (1).

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 83/15 Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu - w sprawie z powództwa Gminy W. przeciwko K. B., A. B., M. B. (1), P. B. oraz małoletniemu J. B. o eksmisję - utrzymał w mocy wyrok zaoczny z 9 października 2015 r. wydany wobec pozwanego M. B. (1).

**Apelację od wyroku z 9 października 2015 r. wywiedli pozwani K. B., A. B., P. B., małoletni J. B.,** zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mających istotny wpływ na wynik postępowania, a mianowicie sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, błędy w ustaleniach faktycznych – przeprowadzenie przez Sąd I instancji postępowania dowodowego bez rozważenia w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego (z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania, polegające na:

a) naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego;

b) naruszeniu art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę stanu faktycznego;

c) naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych mających dla sprawy istotne znaczenie (tj. porozumienia nr 687/06 z dnia 15.09.2006 r. w sprawie umorzenia i rozłożenia na raty spłaty należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, karty informacyjnej K. B. z Kliniki (...) we W., pisma K. B. do Urzędu Miejskiego W. z dnia 03.03.2014 r., pisma K. B. do Urzędu Miejskiego W. z dnia 25.03.2014 r., pisma z Urzędu Miejskiego W. do K. B. z dnia 17 marca 2014 r., pisma K. B. do Zarządu Zasobu Komunalnego Gminy W. z dnia 15.05.2008 r.);

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) naruszenia art. 56 i 58 k.c. poprzez ich niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, co skutkowało uznaniem, że pozwanym nie przysługuje tytuł do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) i błędnym ustaleniem, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem strony powodowej roszczenie o zawarcie umowy najmu za lokal mieszkalny (...) jak i (...), mimo zaistniałych w sprawie okoliczności faktycznych oraz sytuacji osobistej pozwanych;

b) naruszenie art. 5 k.c., poprzez naruszenie zasad współżycia społecznego – orzeczenie wobec pozwanych – nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), co stoi w oczywistej sprzeczności również ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, tj. prawa do eksmitowania z lokalu mieszkalnego osób de facto spełniających wszystkie przepisane prawem przesłanki do nabycia statusu najemcy lokalu (...) i lokalu (...) (co jest uzasadnione chociażby zasadami współżycia społecznego);

c) naruszenia art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez dokonanie błędnej wykładni i tym samym nie orzeczenie o przyznaniu pozwanym lokalu socjalnego.

W oparciu o powyższe zarzuty, pozwani wniesli o zmianę zaskarżonego orzeczenia sądowego poprzez oddalenie powództwa strony powodowej w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania od strony powodowej na rzecz pozwanych, w tym kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia sądowego poprzez orzeczenie w punkcie II wyroku, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów postępowania od strony powodowej na rzecz pozwanych, w tym kosztów postępowania apelacyjnego.

**Apelację od wyroku z dnia 12 stycznia 2017 r. wywiódł pozwany M. B. (1), zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:**

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mających istotny wpływ na wynik postępowania, polegające na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego, dokonaną z naruszeniem reguł logicznego myślenia, doświadczenia życiowego, której efektem była błędna ocena stanu faktycznego sprawy, a także przez pominięcie w ustalaniu stanu faktycznego wniosków dowodowych, mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (tj. porozumienia nr 687/06 z dnia 15.09.2006 r. w sprawie umorzenia i rozłożenia na raty spłaty należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, karty informacyjnej K. B. z Kliniki (...) we W., pisma K. B. do Urzędu Miejskiego W. z dnia 03.03.2014 r., pisma K. B. do Urzędu Miejskiego W. z dnia 25.03.2014 r., pisma z Urzędu Miejskiego W. do K. B. z dnia 17 marca 2014 r., pisma K. B. do Zarządu Zasobu Komunalnego Gminy W. z dnia 15.05.2008 r.);

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, mających istotny wpływ na wynik postępowania, polegające na:

a) naruszeniu art. 56, art. 58 § 2 k.c. oraz art. 65 k.c., poprzez ich niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, czego konsekwencją było uznanie, że pozwanemu nie przysługuje tytuł do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...);

b) naruszeniu art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie, polegające na naruszeniu zasad współżycia społecznego, w szczególności orzeczenie wobec pozwanego opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), w sytuacji gdy pozwany spełnia wszystkie przewidziane przepisami prawa przesłanki do nabycia statusu najemcy tych lokali;

c) naruszeniu art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez dokonanie błędnej wykładni i tym samym nie orzeczenie o przyznaniu pozwanemu lokalu socjalnego.

d) naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie względem pozwanego, który nie wykonywał władztwa nad lokalami mieszkalnymi położonymi przy ul. (...);

1. błędne ustalenie stanu faktycznego w sprawie poprzez ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem strony powodowej roszczenie o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych (...) jak i (...), mimo zaistniałych w sprawie okoliczności faktycznych oraz sytuacji osobistej pozwanego oraz ustalenie, że zachodzą względem pozwanego przesłanki orzeczenia nakazu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokali mieszkalnych.

**W oparciu o powyższe zarzuty, ww. pozwany wniósł o:**

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie wyroku zaocznego z dnia 9 października 2015 r., wydanego wobec pozwanego M. B. (1) i oddalenie powództwa względem M. B. (1) oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

2. zasądzenie na rzecz pozwanego od strony powodowej zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego, na etapie postępowania apelacyjnego;

ewentualnie wniósł o:

1. o orzeczenie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

2. zasądzenie na rzecz pozwanego od strony powodowej zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego, na etapie postępowania apelacyjnego;

ewentualnie wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;
2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, tj. pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego prowadzonego w sprawie.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacje podlegały oddaleniu jako bezzasadne.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne zarówno ustalenia faktyczne jak i prawne, dokonane przez Sąd I instancji, jednocześnie uznając, iż na gruncie niniejszej sprawy nie zachodzi potrzeba ich ponownego szczegółowego przytaczania, gdyż ustalenia te znajdują oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżących zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji nie dopuścił się zarzucanego mu przez apelującego naruszenia art. 233 k.p.c. Generalnie zarzuty strony apelujących w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla nich oceny stanu faktycznego. W świetle zaś utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji. Subiektywne przekonanie strony o tym, którym dowodom należy przyznać wiarę oraz przekonanie strony o odmiennej ocenie poszczególnych środków dowodowych, nie może być podstawą kwestionowania swobodnej oceny dowodów dokonywanej przez sąd. Wbrew stanowisku strony pozwanej Sąd I instancji dokonał wszechstronnej i wyczerpującej analizy materiału dowodowego i wywiedzione przez niego konkluzje były trafne. Ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny został przyjęty przez Sąd Odwoławczy za własny, bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom art. 233 § 1 k.p.c. Bez czynienia dalszych ustaleń materiał zgromadzony w postępowaniu w pierwszej instancji stał się podstawą orzeczenia Sądu drugiej instancji. Wskazać również należy, że wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności. Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada - ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd przywołane i omówione. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. Odnosząc się zaś do braku poczynienia wniosków, które w ocenie skarżących wynikają z materiału dowodowego sprawy wskazać należy, że przepis art. 233 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków, bądź też ich brak.

W świetle powyższego, nie sposób przychylić się do prezentowanego przez apelujących stanowiska, jakoby Sąd I instancji poczynił błędne ustalenia w zakresie sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych. Przeciwnie, dokonana w tym względzie ocena stanowi wynik prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, jako że znajduje oparcie w przedłożonej do akt sprawy dokumentacji oraz samych twierdzeniach pozwanych. Z przedstawionego przez pozwaną K. B. zaświadczenia wynika, że z tytułu wynagrodzenia za pracę uzyskuje ona miesięczny dochód w wysokości 3.432,73 zł netto. Z samego tego względu podnoszone w apelacji argumenty, jakoby dochody pozwanych w rzeczywistości nie przekraczały łącznie kwoty 3000 zł, pozostają w jawnej sprzeczności z zebrany w sprawie

materiałem dowodowym. Ponadto ze złożonego przez pozwanych do Urzędu Miejskiego we W. wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu wynika, iż pozwany A. B. osiąga dochody z działalności gospodarczej w wysokości ok. 5.000 zł. Przy czym pełnoletnia córka pozwanych pracuje dorywczo, zaś pełnoletni syn przebywa na stałe zagranicą, a więc nie pozostaje już we wspólnym gospodarstwie domowym z pozostałymi pozwanymi. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd I instancji zasadnie przyjął, iż uzyskiwane przez pozwanych dochody pozwalają im na samodzielne wynajęcie lokalu mieszkalnego o metrażu odpowiadającym lokalowi, który objęty był umową stron, nawet przy uwzględnieniu obecnie obowiązujących stawek rynkowych wynajmu mieszkań we W.. Toteż wskazać należy, iż sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych nie uprawnia ich otrzymania lokalu socjalnego, a apelujący nie zdołali skutecznie podważyć dokonanej w tym względzie oceny Sądu I instancji.

Wbrew zarzutom apelacji w sprawie nie doszło także do naruszenia przepisu art. 277 k.p.c. poprzez oddalenie wskazanych w apelacji dowodów. Analiza postanowienia dowodowego wydanego na rozprawie w dniu 28 września 2015 r. wskazuje jednoznacznie, że Sąd Rejonowy dopuścił jako dowód w sprawie porozumienie nr 687/06 w sprawie umorzenia i rozłożenia na raty należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Sąd w punkcie 1 postanowienia dowodowego dopuścił jako dowód w sprawie zbiorczo dokumenty znajdujące się w aktach lokalowych, a wymienione porozumienie znajduje się w tychże aktach lokalowych. Podobnie, wbrew twierdzeniom apelacji, dokumentacja medyczna powołana w apelacji została dopuszczona jako dowód w sprawie w punkcie 8 postanowienia dowodowego. Wobec całkowitej bezzasadności zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. i sprzeczności zarzutu z rzeczywistym stanem sprawy dalsza analiza tego zarzutu jest zbędna. Wobec faktu, że Sąd Rejonowy dopuścił dowód ze wskazanych w apelacji dokumentów, ponowne ich dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym było nie tylko zbędne ale także i niedopuszczalne.

Odnosząc się do zarzutów pozwanych K. B., A. B., P. B. oraz małoletniego J. B., naruszenia prawa materialnego Sąd Okręgowy uznał zarzuty te za bezzasadne. Główny zarzut apelacyjny koncentrował się na próbie wykazania, że pozwanym służyło skuteczne wobec powoda prawo do dysponowania lokalem. Pozwani twierdzili, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22 maja 1995 r. nie odniosło skutku prawnego i wciąż obowiązuje, bowiem porozumienie nr 687/06 w sprawie rozłożenia na raty stanowiło w praktyce aneks do umowy najmu.

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny stanu faktycznego uznając, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana. Strona pozwana dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, zaś pozwani nie wywiązali się z obowiązku wydania lokalu wynikającego z art. 675 k.c. Apelujący nie zauważyli faktu, że porozumienie o rozłożeniu na raty zostało dokonane w trakcie obowiązywania umowy najmu. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło pismem z dnia 12 maja 2008 r. na skutek nie wywiązywania się pozwanych z porozumienia i istnienia zaległości z zapłatą czynszu i innych opłat przekraczającej 3 pełne okresy płatności. Łączna wysokość zadłużenia na dzień wypowiedzenia wynosiła z tytułu czynszu – 9.786,14 zł, zaś z tytułu opłat – 5.235,16 zł. Świadczy to wyraźnie o niewywiązaniu się pozwanych z zawartego z Gminą porozumienia. Fakt, że pozwani dopiero po niemal 6 latach spłacili zadłużenie i że pismem z dnia 24.01.2014 zwracali się do Gminy o przyłączenie do zajętego lokalu nr (...), samowolnie przez nich zajętego lokalu nr (...) i o „wznowienie umowy najmu” w sposób oczywisty świadczy, że pozwani mieli pełną świadomość uprzedniego skutecznego rozwiązania umowy najmu i braku skutecznego względem powoda prawa do dysponowania lokalem. Pozwanym nie przysługuje zatem prawo do lokalu ani roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu uprzednio wynajmowanego i lokalu samowolnie zajętego. Okoliczność możliwości ponownego ubiegania się o zawarcie umowy najmu po spłacie zaległości nie rodzi automatycznego obowiązku zawarcia umowy przez Gminę. Podkreślenia wymaga, że pozwani zwracali się o zawarcie umowy innego niż pierwotnie objętego umową najmu lokalu. Gmina proponowała pozwanym zawarcie umowy najmu lokalu o parametrach zbliżonych do uprzednio przez nich zajmowanego, z tej propozycji pozwani jednak nie skorzystali.

Wbrew twierdzeniom apelujących spłata zaległości po rozwiązaniu umowy najmu, regulowanie bieżących opłat, utrzymywanie lokalu w dobrym stanie technicznym, czy też emocjonalna więź z lokalem nie może stanowić skutecznego względem powoda prawa do dysponowania lokalem.

Podobnie bezzasadny był pozwany M. B. (2) dotyczący bezskuteczności lub nieważności oświadczenia powoda o rozwiązaniu umowy najmu. Pozwany twierdził, że porozumieniem nr 687/06 Gmina niejako wyłączyła na czas spłaty swoje uprawnienie wynikające z art. 11 ust 2 pkt 2 UOPL. Zatem wypowiedzenie umowy najmu uznać należy za niedopuszczalne i nie wywołujące skutku prawnego. Zarzut apelacyjny stanowił powielenie stanowiska pozwanego prezentowanego w toku procesu. Zarzut ten był nieuzasadniony w świetle stanu faktycznego sprawy. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu, że pozwani nie regulowali bieżących opłat za lokal zgodnie z treścią wspomnianego porozumienia, a co za tym idzie sami nie przestrzegali określonych w nim warunków. W konsekwencji narastającego zadłużenia lokalu, ziściła się wskazana w § 3 porozumienia nr 687/06 przesłanka warunkująca jego nieważność oraz natychmiastową wymagalność pozostałej do spłaty należności wraz z odsetkami. Strony ustaliły bowiem, że skutek taki nastąpi w przypadku braku terminowej zapłaty rat należności, przez dwa kolejne okresy płatności lub uiszczenia zapłaty w wysokości niższej niż wynika z porozumienia w okresie jego obowiązywania. Jak zaznaczył Sąd Rejonowy załączona do akt sprawy korespondencja stron uzasadnia przekonanie, że pozwani nie wywiązywali się z nałożonego na nich treścią porozumienia obowiązku, a zatem porozumienie to przestało wiązać obie strony.

Z tych też powodów zarzuty apelacyjne obu apelacji dotyczące naruszenia art. 56 i 58 k.c. dążące do wykazania, że pozwani posiadali skuteczne względem prawo do dysponowania lokalem, uznać należy za całkowicie nieuzasadnione.

Nieuzasadniony jest także zarzut pozwanych dotyczący nieuwzględnienia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. i nieoddalenia powództwa z uwagi na naruszenie przez powoda zasad współzycia społecznego. Odnosząc się to tego zarzutu apelacyjnego Sąd Okręgowy w całości zgadza się z twierdzeniami Sądu Rejonowego, że żądanie Gminy wydania lokalu w rozpoznawanym stanie faktycznym nie narusza art. 5 k.c. Podkreślenia wymaga, że dla zastosowania art. 5 k.c. i oddalenia powództwa z tego powodu konieczne jest wykazanie wyjątkowych okoliczności, które uzasadniałyby pozbawienie właściciela ochrony własności. Co do zasady bowiem w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest wyłączone, można je jedynie dopuścić wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie dostrzegł jednakże tego rodzaju okoliczności, które przemawiałyby za zastosowaniem tego przepisu. W szczególności okolicznością taką nie może być stan zdrowia pozwanych, jako że z przedłożonej dokumentacji medycznej nie wynika, aby którykolwiek z nich cierpiał na chorobę bezpośrednio zagrażającą jego życiu czy też w znacznym stopniu utrudniające codzienne funkcjonowanie. Przy czym Sąd Rejonowy słusznie wskazał, iż brak jest dowodów na okoliczność, ażeby stan zdrowia pozwanej K. B., był bardzo ciężki. Dla dokonywanej w tym względzie oceny, nader istotnym jest także, iż pozwani, powołując się na naruszenie zasad współzycia społecznego, swoim działaniem w postaci bezprawnego przyłączenia lokalu nr (...) do przysługującego im na mocy umowy stron lokalu (...), sami dopuścili się naruszenia tych zasad. Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, iż pozwani podjęli następcze próby zalegalizowania takiego stanu rzeczy, skoro pomimo odmowy ze strony Gminy, nie zdecydowali się opuścić bezumownie zajętego lokalu. Nadto, pozwani przez wiele lat nie regulowali zadłużenia za objęty umową najmu lokal nr (...), a jego spłaty dokonali dopiero, gdy dług z tego tytułu osiągnął znaczne rozmiary. Po utracie prawa do zajmowania tegoż lokalu, odmówili jego opuszczenia, wskazując na poczynione na jego rzecz nakłady. W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż podnoszone przez pozwanych argumenty dotyczące liczebności rodziny, funkcjonalności połączonych lokalów, pierwotnie stanowiących jedną całość, nie mogą w żadne sposób usprawiedliwiać ich bezprawnego działania. W szczególności zaś nie mogą przemawiać za oddaleniem wytoczonego przeciwko pozwanym powództwa na podstawie art. 5 k.c., poprzez zniweczenie uprawnień właścicielskich strony powodowej względem obu lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego bezzasadny był także zarzut naruszenia art. 14 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisem, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- a) kobiety w ciąży,
- b) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą;

- c) obłożnie chorych,
- d) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego;
- f) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminę w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd I instancji, będąc obowiązany do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu osób eksmitowanych, tj. byłych lokatorów do lokalu socjalnego, doszedł do słusznego przekonania, że wobec pozwanych brak jest podstaw do przyznania im takiego lokalu. Sąd ten dokonał przy tym prawidłowej analizy sytuacji majątkowej i rodzinnej pozwanych, również w kontekście wydanej w oparciu o pkt 6 przytoczonego przepisu, uchwały Rady Gminy W. nr (...) z dnia 21 kwietnia 2005 r. Poczyniona w tym względzie ocena doprowadziła Sąd Rejonowy do słusznego wniosku, iż pozwani nie spełniają kryteriów, pozwalających zakwalifikować ich jako osoby znajdujące się w niedostatku.

Wskazać przy tym należy, iż wprawdzie pozwany J. B. – jako osoba małoletnia oraz pozwani K. i A. B. – jako jego opiekunowie wspólnie z nim zamieszkujący – należą do kategorii osób wyszczególnionych w art. 14 ust. 4 pkt 2 UOPL, jednakże nie zachodzi w stosunku do nich przesłanka wymieniona w końcowej części tegoż przepisu. Ustawodawca uzależnił bowiem przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego, w tym także dla osób należących do wymienionych wyżej grup uprzywilejowanych, od uznania czy osoby, co do których ma być orzeczona emisja, mają możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczasowy. W przypadku, gdy przeprowadzone w tym przedmiocie postępowania dowodowe wykaże rezultat pozytywny, wobec pozwanego - kwalifikującemu się do jednej z tych szczególnych kategorii – sąd orzeka o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Tego rodzaju sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Sąd I instancji, wydając zaskarżone orzeczenie, miał bowiem na uwadze, iż osiągnane przez rodziców małoletniego pozwanego dochody pozwalają na wynajęcie przez nich lokalu o powierzchni odpowiadającej lokalowi, który dotychczas im przysługiwał na mocy zawartej z Gminą umowy. Tym samym nie było podstaw do objęcia małoletniego pozwanego i jego rodziców szczególnymi gwarancjami ochrony przez bezdomnością, gdyż ich sytuacja majątkowa daje możliwość samodzielnego zapewnienia im sobie tej ochrony.

Na marginesie wskazać należy, iż możliwość zamieszkania w innym lokalu, o której stanowi przepis art. 14 ust. 4 UOPL nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować tytułem – własnościowym lub o charakterze lokatorskim – do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji. Powyższy przepis takiego wymagania nie ustanawia. Uznaje się zatem, że wystarczającym w tym względzie jest dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych przez sąd meriti ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej (por. R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, WK 2015). Toteż należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że sytuacja faktyczna pozwanych nie powala na orzeczenie wobec nich lokalu socjalnego. Uzyskiwane przez rodziców małoletniego J. B. dochody w łącznej kwocie ok. 8.000 zł z całą pewnością umożliwią im wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Zważyć także należy, iż pełnoletnie dzieci pozwanych K. i A. B. osiągają już własne dochody. Przy czym Sąd miał na względzie, iż pozwany M. B. (2) faktycznie mieszka w innym miejscu, jako że przebywa na kontrakcie zagranicznym, zatem zaspakaja swoje potrzeby mieszkaniowe i nie spełnia zatem przesłanek określonych w art. 14 UOPL. Jednocześnie wskazać należy, że uzyskując dochody na zagranicznym kontrakcie nie spełnia także przesłanki ubóstwa i może uzyskać dochody umożliwiające mu na wynajęcie lokalu za nasadach wolnorynkowych.

Ostatni z zarzutów podniesiony przez pozwanego dotyczył naruszenia art. 222 § 1 k.p.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie wykonywał on władztwa nad lokalami. Zarzut ten był bezzasadny. Stwierdzić należy, że pozwany ten posiada w spornym lokalu swoje rzeczy osobiste, a jego wyjazd zagraniczny nie jest wyjazdem na stałe. Zatem dla prawidłowego zapewnienia możliwości odzyskania lokalu przez powoda niezbędnym było objęcie orzeczeniem eksmisyjnym i tego pozwanego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje jako całkowicie bezzasadne.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy wobec oddalenia apelacji pozwanych zasądził od nich solidarnie – jako przegrywających – na rzecz strony powodowej kwotę 60 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Powyższa kwota została ustalona na mocy § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSO Grzegorz Karaś SSO Małgorzata Brulińska SSR del. Karolina Maciejewska