

Sygn. akt II Ca 1202/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik SO Iwona Siuta (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy C.**

przeciwko **B. J., K. K. (1) oraz B. K. (1)**

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych K. K. (1) i B. K. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Choszcznie

z dnia 20 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 170/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych K. K. (1) i B. K. (1) na rzecz powódki Gminy C. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 1202/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012r. Sąd Rejonowy w Choszcznie:

I. nakazał pozwanym B. J., K. K. (1) i B. K. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) i wydanie go powódce Gminie C. w stanie wolnym;

II ustalił, że pozwanemu B. J. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. ustalił, że pozwanym K. K. (1) i B. K. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymał opróżnienie lokalu w stosunku do pozwanego B. J. do czasu złożenia przez Gminę C. oferty zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądził na rzecz powódki Gminie C. od pozwanych solidarnie kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 27 grudnia 2002r. pozwany B. J. wstąpił w stosunek najmu po zmarłym ojcu E. J.. W tym dniu, tj. 27 grudnia 2002r., została zawarta umowa najmu lokalu położonego w C. przy ul. (...), na czas nieokreślony. W 2003r. do mieszkania wprowadziła się B. G., a w roku 2007 K. K. (1). Z powodu nie regulowania bieżących i zaległych opłat związanych

z najmem lokalu, (...) sp. z o.o. w C., działająca w imieniu Gmina C. wezwała pismem z dnia 17 grudnia 2007r. pozwanego B. J. do uregulowania należności. Z uwagi na to, że pozwany B. J. nie uiścił wymaganych opłat, pismem z dnia 16 lutego 2009r. (...) sp. z o.o. w C., rozwiązało umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2009r. Pismem z dnia 8 listopada 2011r. powódka wezwała pozwanego B. J. do wydania lokalu. Aktualnie B. J. nie pracuje, jest zarejestrowany w PUP w C. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Otrzymuje świadczenie z opieki społecznej. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany B. J. nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie zajmowany. Pozwani B. G. i K. K. (1) w 2012r. wstąpili w związek małżeński. Z uwagi na to B. G. zmieniła nazwisko na K. B. K. (1) pracuje, otrzymuje dochód w wysokości 600-700 zł miesięcznie. K. K. (1) uzyskuje świadczenie rentowe w wysokości 670 zł. Oprócz tego uzyskuje dochód w wysokości 900 zł miesięcznie z wykonywanej pracy. Dodatkowo K. K. (1), w ramach rozliczenia z byłą żoną, otrzymuje od niej świadczenie w wysokości 400 zł miesięcznie. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani B. K. (1) i K. K. (1) mają możliwość zamieszkanie w innym lokalu mieszkalnym niż obecnie zajmowany.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Podstawę prawną wytoczonego powództwa stanowi art. 675 § 1 k.c., traktujący o tym, że po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

W sprawie nie stanowiło sporu, że pozwanego B. J. łączył z Gminą C. stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...). Bezsprzeczne było także to, że B. J. wstąpił w stosunek najmu z mocy prawa na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.p.c. Pismem z dnia 16 lutego 2009r. dokonano skutecznego wypowiedzenia umowy najmu B. J.. Powód pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Został także poinformowany o możliwości wypowiedzenia umowy najmu lokalu oraz został mu wyznaczony dodatkowy termin na zapłatę wszelkich zaległości. Zostały również zachowane pozostałe wymogi formalne wypowiedzenia tj. wypowiedzenia nastąpiło nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz zostało dokonane na piśmie, w którym pozwany został poinformowany o przyczynie wypowiedzenia. W związku z tym, iż dokonano ważnego i skutecznego wypowiedzenia, stosunek najmu wygasł z upływem 31 marca 2009r., tj. po upływie okresu wypowiedzenia i z tego powodu lokal będący przedmiotem najmu powinien zostać wydany wynajmującemu. B. K. (1) i K. K. (1) jako osoby, którym B. J. oddał lokal do współużytkowania, również miały obowiązek wydania przedmiotowego lokalu. W tym stanie rzeczy Sąd stwierdził, że powódce przysługuje skuteczne względem pozwanych roszczenie o wydanie spornego lokalu, dlatego orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Sąd mając na uwadze treść art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) doszedł do przekonania, że pozwani byli lokatorami objętego sporem lokalu, stąd stosownie do art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze wymienionej ustawy orzekł o uprawnieniu, bądź braku uprawnienia do otrzymania przez nich lokalu socjalnego. Sąd uznał, iż wobec pozwanego B. J. istnieje obligatoryjny nakaz orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego z art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy. Pozwany nie pracuje, jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku w PUP w C..

W związku, z tym Sąd orzekł jak w pkt II sentencji, nakazując jednocześnie w pkt IV wyroku wstrzymać wykonanie orzeczenia w zakresie nakazu opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanego B. J. do czasu złożenia mu przez Gminę C. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W odniesieniu natomiast do pozwanych B. K. (1) i K. K. (1) Sąd uznał, że nie przysługuje im uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwani bowiem, co znalazło odzwierciedlenie w ujawnionym w sprawie postępowaniu dowodowym, zamieszkiwali wspólnie z pozwanym B. J., obcym dla stron, wykorzystując jego bezradność i prostolinijność. Nie udowodnili również, że przez wiele lat wspólnego zamieszkiwania, uczestniczyli w kosztach utrzymania lokalu mieszkalnego, zdając sobie przy tym sprawę z należności, które nie są opłacane i powiększających się w związku tym zaległości. Sąd I instancji podkreślił, iż wstępując w związek małżeński pozwani B. K. (1) i K. K. (1) powinni dążyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych założonej przez siebie rodziny. Sąd zwrócił uwagę również na sytuację materialną pozwanych, która w realiach gospodarki mieszkaniowej rysuje się jako dobra. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w pkt III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt V wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie B. K. (1) i K. K. (1), zaskarżając go w całości. Strona skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła:

-naruszenie przepisu art. 14 ust. 3 oraz ust. 4 pkt 5 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przez ich niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię, polegające na błędnym przyjęciu, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego pomimo tego, że B. K. (1) jest bezrobotna, a K. K. (1) jest rencistą i oboje nie mają stałych i wystarczających dochodów na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych;

-błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwani zamieszkując z pozwanym B. J. wykorzystywali jego bezradność i prostolinijność oraz, że nie partycypowali w kosztach utrzymania mieszkania.

-naruszenie prawa materialnego- przepisu art. 5 k.c., poprzez nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego bez zapewnienia lokalu socjalnego.

Wskazując na powyższe zarzuty strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a ponadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Wskazać należy, iż Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, zaś ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia dokonane przez Sąd I instancji Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne.

Tytułem wstępu warto wskazać, iż prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować poparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Powyższe stwierdzenie dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą

postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu I instancji, bowiem, mimo że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całość zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

W pkt I sentencji wyroku Sąd Rejonowy nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...). Sąd odwoławczy uznaje rozstrzygnięcie Sądu I instancji za nie budzące wątpliwości.

W przedmiotowej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, z zachowaniem wszelkich wymogów formalnych, w związku z czym po upływie określonego terminu wypowiedzenia powinno mieć miejsce wydanie lokalu powódce. Obowiązek ten dotyczył wszystkich pozwanych. Pozwany B. J. jako najemca pozostawał

w zwłoce z zapłatą czynszu i innych należności związanych z użytkowaniem lokalu, dlatego zaistniały przesłanki do wypowiedzenia mu umowy najmu. Pozwanych B. K. (1)

i K. K. (1), jako osoby, którym B. J. oddał lokal do użytkowania, również dotyczył obowiązek wydania lokalu. W związku z powyższym rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w pkt I jest słuszne.

W art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.) wymienione są sytuacje, w których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. W pkt 5 powyższej regulacji jest mowa o statusie bezrobotnego. Należy zauważyć, iż pozwany B. J. status taki posiada, co zostało udowodnione odpowiednimi dokumentami.

W związku z powyższym Sąd orzekł w stosunku do niego o uprawnieniu do lokalu socjalnego, nakazując jednocześnie w pkt IV wyroku wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia mu przez Gminę C. oferty zawarcia umowy najmu.

Odnosząc się do zarzutu apelacji naruszenia przepisu art. 14 ust. 3 i 4 pkt 5 ustawy

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na błędnym przyjęciu, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego – nie sposób go podzielić. Wymaga przy tym zaznaczyć, że pozwanym przysługuje status lokatora. Tymczasem na podstawie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego nie sposób przyjąć, aby pozwani kwalifikowali się do otrzymania lokalu socjalnego. Również dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu nie stanowi podstaw do przyznania im lokalu socjalnego. Pozwani zamieszkując wspólnie z pozwanym B. J. wykorzystali jego bezradność i nieporadność. Zamieszkując wspólnie w lokalu mieszkalnym nie interesowali się kosztami jej utrzymania, ani zaległościami, które się powiększały. Pomimo założenia

w 2012r. rodziny, nie poczynili starań o zapewnienie nowo powstałej rodzinie odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Jak wynika z informacji uzyskanych przez (...) Towarzystwo Budownictwa (...) z chwilą zamieszkania pozwanych B. K. (1) i K. K. (1), w mieszkaniu przy ul. (...) zaczęły mieć miejsce awantury domowe. Są słyszane wyzwiska pod adresem pozwanego B. J.. Z informacji wynika również, iż pozwany B. J. niejednokrotnie spał na klatce i w piwnicy. Z relacji sąsiadów wynika, iż pieniądze, które otrzymuje pozwany B. J. oddaje pozwanej B. K. (2), w związku z czym chodzi głodny i zbiera niedopalki papierosów. Takie informacje dowodzą, że nie istnieją po stronie pozwanych przesłanki, które uzasadniałoby przyznanie im lokalu socjalnego z uwagi na dotychczasowe korzystanie przez nich z lokalu. Wręcz przeciwnie ich zachowanie świadczy o braku podstaw do przyznania im takiego lokalu. Pozwani nie wykazali również, że ich sytuacja materialna i rodzinna uzasadnia pozytywne rozstrzygnięcie w kwestii lokalu socjalnego. Pozwani są osobami czynnymi zawodowo, dodatkowo K. K. (1) otrzymuje świadczenie

z tytułu renty i świadczenie od byłej żony tytułem spłaty zobowiązania w związku

z rozliczeniem dokonany po rozwodzie. Powódka wprawdzie powoływała się na status osoby bezrobotnej, jednak nie wykazała, by była zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż zmiana przepisu określającego możliwość otrzymania lokalu socjalnego przez osobę bezrobotną, miała na celu przyznanie tego lokalu w ściśle określonym przypadku tj.

w sytuacji, kiedy dana osoba ma status bezrobotnego, a więc tylko taką, która w świetle prawa może być uznana za osobę bezrobotną. Nie chodzi więc o każdą osobę, która w chwili orzekania nie ma pracy, ale jedynie tylko taką,

która spełnia warunki przewidziane w ustawie. Pojęcia osoby bezrobotnej należy upatrywać się w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2004 r. Nr 99, poz. 1001). Wobec powyższego pozwanym nie przysługuje ochrona, jaką przyznaje lokatorom ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na marginesie rozważań należy wspomnieć, iż zgodnie z treścią art. 24 wymienionej ustawy prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współzycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

W niniejszej sprawie pozwani zajmują samowolnie przedmiotowy lokal, a Sąd nakazał wobec nich opróżnienie tego lokalu, a w ocenie Sądu Odwoławczego nie wystąpiły szczególnie usprawiedliwione okoliczności przemawiające za przyznaniem im lokalu socjalnego. Pozwani są w stosunkowo dobrej sytuacji zdrowotnej i ekonomicznej oraz nie istnieją okoliczności stanowiące o szczególnie usprawiedliwionej podstawie w świetle zasad współzycia społecznego do przyznania lokalu socjalnego.

W związku z powyższym w oparciu o treść ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie było podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Zatem rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zawarte w punkcie III wyroku jest trafne.

Sąd Odwoławczy podziela również stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie pkt V powyższego wyroku określającego wysokość kosztów postępowania, gdyż pozwani jako strona przegrywająca proces, na podstawie art. 98 k.p.c., zobowiązani są do ponoszenia kosztów postępowania.

Pozwani B. K. (1) i K. K. (1) przegrali sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, zgodnie z art. 98 k.p.c. zobowiązani są do zwrotu powódce celowych kosztów procesu, wynagrodzenia adwokata ustalonego na podstawie § 10 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z 2002 roku ze zmianami).