

Sygn. akt II Ca 936/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 maja 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy (...)**

przeciwko **C. S. i B. S.**

o opróżnienie lokalu

na skutek apelacji wniesionych przez powódkę i pozwanego B. S.

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 12 listopada 2012 r., sygn. akt I C 214/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **w punkcie II ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;**

b) **uchyla punkt III;**

2. oddala apelację pozwanego;

3. zasądza od pozwanych B. S. i C. S. na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt **II Ca 936/13**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2012 r., sygn. akt I C 214/11 Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, nakazał pozwanym B. S. oraz C. S., aby opróżnili i wydali powódce Gminie (...) w stanie wolnym lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w S. (I), ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (II), wstrzymał wobec

pozwanych wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia im przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (III) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (IV).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...), należy do mieszkaniowego zasobu Gminy (...). Lokal ten ma powierzchnię użytkową 39,43 m⁽²⁾.

Na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1997 r. najemcą tego lokalu został B. S.. W lokalu mieszkała już matka pozwanego - C. S..

Pozwani nie regulowali opłat za lokal w wyznaczonych umową najmu terminach. Pismem z dnia 4 grudnia 2006 r. powódka wezwała pozwanych do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal w terminie 30 dni. Jednocześnie powódka poinformowała pozwanych, że nieuregulowanie zadłużenia będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W dniu 3 kwietnia 2009 r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu spornego lokalu ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 r. i wezwała ich do opróżnienia i wydania w mieszkania w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 15 czerwca 2009 r.

W dniu 25 stycznia 2011 r. powódka ostatecznie wezwała pozwanych do wydania przedmiotowego lokalu.

Ostatecznie pozwani spłacili w całości zadłużenie lokalu. Przedmiotowe zadłużenie powstało, gdyż partnerka życiowa B. S., której ten przekazywał pieniądze na opłaty, nie uiszczala należności na rzecz wynajmującego.

Obecnie w spornym lokalu mieszkają B. S. i C. S.. Przeciwko tym osobom nie prowadzono postępowania o ubezwłasnowolnienie. Nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. B. S. jest zarejestrowany jako bezrobotny w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. od dnia 23 marca 2009 r. Nie posiada prawa do zasiłku. Pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Utrzymują się z emerytury pozwanej w kwocie 1.380 zł oraz prac dorywczych pozwanego, który jest w stanie zarobić od 1.500 do 2.500 zł. Pozwani dokonują opłat za lokal na bieżąco. C. S. jest inwalidką I grupy po złamaniu kręgosłupa. Używa gorsetu ortopedycznego. Korzysta z pomocy syna, który wykonuje wszystkie obowiązki domowe.

Pozwani są współwłaścicielami połowy bliźniaka położonego na W.. Nie ma możliwości aby tam zamieszkali, bo mieszka tam trzypokoleniowa rodzina siostry pozwanego. Mieszka tam sześć osób. Nadto pozwani pozostają w konflikcie z rodziną mieszkającą na W.. W domu są tylko cztery pokoje, a także dwie kuchnie, dwie łazienki. Dom ma powierzchnię 120 m². Jest wart około 350.000 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, iż oparte na przepisach art. 222 § 1 k.c., 675 k.c. oraz 680 k.c., powództwo okazało się uzasadnione.

Sąd Rejonowy wskazał, iż bezspornym w niniejszej sprawie było, że powódkę łączyła umowa najmu z B. S., zaś w lokalu prócz niego zamieszkuje C. S.. Sąd dodał, iż umowa ta została pozwanemu wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe, zaś pozwani potwierdzili zarówno fakt powstania zaległości czynszowych, otrzymanie wezwania do zapłaty jak i oświadczenia woli powódki o wypowiedzeniu umowy najmu.

Sąd I instancji nadmienił, iż wątpliwości stron nie budził również fakt, że po rozwiązaniu umowy najmu pozwani spłacili zadłużenie i terminowo opłacają dalsze należności za lokal.

Według Sądu Rejonowego, powinnością obojga pozwanych zajmujących lokal bez tytułu prawnego było wydanie lokalu powódce w zakreślonym przez nią terminie. Obowiązku tego pozwani nie wykonali, wobec czego wynajmująca

miała prawo wystąpić na drogę postępowania sądowego celem uzyskania wyroku nakazującego pozwanym opróżnienie spornego lokalu.

Wobec powyższego Sąd I instancji nakazał pozwanym B. S. i C. S., aby opróżnili i wydali powódce w stanie wolnym lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...).

Ponadto Sąd Rejonowy zauważył, iż pozwana C. S. jest emerytką, zaś pozwany B. S. posiada status osoby bezrobotnej. Zdaniem Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawało przy tym to, że na skutek spadkobrania pozwani uzyskali prawo własności w udziale nieruchomości w postaci domu (bliźniaka), położonej w dzielnicy W.. Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż z niekwestionowanych przez powódkę zeznań pozwanych wynika jednoznacznie, że mimo posiadania tytułu prawnego do ww. nieruchomości nie mogą oni zaspokajać tam swoich potrzeb mieszkaniowych, gdyż po pierwsze pozwani nigdy nie korzystali z tej nieruchomości, zaś po drugie w domu tym nie ma dla nich miejsca, gdyż w czterech pokojach przedmiotowego domu mieszka trzypokoleniowa rodzina siostry pozwanego - sześć osób, z którymi dodatkowo pozwani pozostają w konflikcie. Sąd Rejonowy doszedł zatem do przekonania, iż skoro pozwani należą do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i jednocześnie nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, brak było podstaw do odmowy przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Dodatkowo Sąd I instancji podkreślił, iż za przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego przemawia sposób korzystania przez nich z lokalu, w tym fakt że pozwany wspiera swoją schorowaną matkę w czynnościach życia codziennego, a opłaty za korzystanie z lokalu robione są na bieżąco. Zdaniem Sądu nie sposób również pominąć okoliczności, w jakich doszło do powstania zadłużenia, a które wskazują na brak złej woli pozwanych w faktycznym niezynieniu opłat.

W związku z powyższym orzeczeniem, Sąd Rejonowy wstrzymał wykonanie wyroku w zakresie punktu I - do czasu zaoferowania pozwanym zawarcia umowy najmu lokalu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się powódka oraz pozwany B. S..

Powódka w wywiedzionej apelacji, zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktu II i III i wniosła o jego zmianę w zakresie pkt. II poprzez orzeczenie, że pozwanym B. S. i C. S. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt. III, jak również o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych - za II instancję, ewentualnie, o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Apelująca zarzuciła wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji gdy pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany;
2. błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, co w konsekwencji doprowadziło do uznania przez Sąd I instancji, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, iż pozwani nie mogą zamieszkiwać w lokalu innym niż dotychczas używany;

ewentualnie

4. naruszenie przepisów prawa miejscowego, tj. § 8 ust. 1 Uchwały Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku nr XVIII/507/12 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin, poprzez przyznanie pozwany prawa do lokalu socjalnego mimo przekroczenia przez pozwanych kryterium dochodowego określonego w przedmiotowej uchwale.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż jej zdaniem Sąd I instancji uczynił przede wszystkim błąd w ustaleniach faktycznych, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Apelująca zwróciła uwagę wprawdzie z treści powyższego przepisu wynika, że nie można orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do osób będących emerytami oraz osobami bezrobotnymi, jednakże tylko wtedy, gdy nie mogą one zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczasowy. Zdaniem skarżącej, w niniejszych okolicznościach przesłanka możliwości zamieszkiwania w innym lokalu została zaś spełniona.

W pierwszej kolejności apelująca wskazała, iż sam fakt posiadania udziałów w nieruchomości, których wartość wynosi prawie 400.000 zł, i która ma duży metraż, daje możliwość zamieszkania pozwanych w tej nieruchomości. Skarżąca podkreśliła przy tym, iż sama okoliczność pozostawania w kłótni z rodziną aktualnie tam zamieszkującą, nie jest argumentem dającym podstawę do przyjęcia, że pozwani nie mogą tam zamieszkiwać, gdyż wskazany dom jednorodzinny ma ponad 120 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej oraz składa się z dwóch kuchni, dwóch łazienek i czterech pokoi, a aktualnie zamieszkuje w nim 6 osób, co w prostym przeliczeniu daje ok. 15 metrów kwadratowych na jedną osobę. W ocenie apelującej jest to niewątpliwie duża powierzchnia na jedną osobę biorąc pod uwagę chociażby realia istniejące aktualnie na komunalnym rynku mieszkaniowym.

Ponadto skarżąca zauważyła, iż nawet gdyby przyjąć, że rodzina pozostaje w dużym konflikcie, nie może to stanowić realnej przeszkody do zamieszkiwania we wskazanej nieruchomości jej współwłaścicieli, bowiem biorąc pod uwagę jej rozkład, metraż, czy chociażby wskazane dwie kuchnie i dwie łazienki, istnieje fizyczna możliwość zamieszkiwania tam dwóch rodzin (w sumie 8 osób), nawet w pewnego rodzaju separacji życiowej.

Apelująca podkreśliła przy tym, iż udziały pozwanych we wskazanej nieruchomości stanowią wartość prawie 400.000 zł, co przy dojściu do skutku podziału nieruchomości i otrzymaniu wskazanej kwoty, daje możliwość spokojnego wynajęcia, czy nawet kupna przez pozwanych mieszkania w S. na wolnym rynku, gdyż jest to kwota wystarczająca do stworzenia przez pozwanych dla siebie możliwości zamieszkiwania w innym lokalu niż dotychczasowy, przy uwzględnieniu podstawowych zasad doświadczenia życiowego oraz sytuacji istniejącej na rynku nieruchomości.

Z daleko idącej ostrożności procesowej skarżąca wskazała również, iż okolicznością bezsporną między stronami jest fakt, że pozwany B. S. pracuje również za granicą oraz utrzymuje się z prac dorywczych, gdzie zarabia około 1.500,00 - 2.500,00 złotych miesięcznie, natomiast emerytura pozwanej C. S. wynosi 1.380,00 zł co pozwala przyjąć, że dochody pozwanej rodziny wynoszą ponad 5.000,00 zł miesięcznie. Apelująca nadmieniła, iż powyższa okoliczność została wskazana przez samą stronę pozwaną, tj. zarówno przez pozwanego B. S., jak i pozwaną C. S. na rozprawie w dniu 5 listopada 2012 r. Skarżąca uznała zatem, iż oczywistym jest, że miesięczny dochód rodziny pozwanych, wynoszący ponad 5.000,00 zł, pozwala na wynajęcie innego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Apelująca odwołała się także do zasad doświadczenia życiowego, którego wskazania powinny być jej zdaniem brane pod uwagę przez Sąd przy wyrokowaniu w każdej sprawie. Skarżąca stwierdziła, iż na gruncie stanu faktycznego niniejszej sprawy należy odpowiedzieć sobie na pytanie, kto w naszym kraju byłby w stanie swobodnie wynająć, czy nawet kupić lokal mieszkalny na wolnym rynku, jeśli nie osoby osiągające taki dochód i posiadające udziały w nieruchomości o wartości ok. 400.000 zł oraz jaki dochód musiałaby uzyskiwać rodzina pozwanych i w jakiej sytuacji mieszkaniowej musiałaby się znajdować, aby Sąd I instancji nie przyznał im uprawnienia do lokalu socjalnego, skoro kwota ponad 5.000 zł miesięcznie oraz fakt posiadania udziału w wysokości 75% (wartej 400.000 zł) w innej nieruchomości o powierzchni 120 metrów kwadratowych są w tym zakresie w ocenie Sądu I nie wystarczające.

Apelująca podkreśliła też, iż zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego m.in. emerytom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Zwróciła uwagę, iż pozwana C. S. otrzymuje emeryturę w wysokości 1.380,00 zł, a w połączeniu z zarobkami syna - pozwanego B. S., dochód na dwie osoby w pozwanej rodzinie to prawie 5.000 zł miesięcznie. Skarżąca dodała, iż zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej, uprawnienie do korzystania ze świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej przysługuje przede wszystkim osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty 477 zł oraz osobie w rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty 351 zł. Według apelującej oznacza to, że pozwana C. S., mimo, że jest osobą emerytowaną, to nie spełnia przesłanki koniecznej dla otrzymywania świadczenia z pomocy społecznej a co za tym idzie nie można w jej przypadku mówić w ogóle o obowiązku przyznania jej lokalu socjalnego, gdyż nie została spełniona przesłanka taki obowiązek nakładająca.

W związku z powyższym skarżąca doszła do przekonania, iż pozwani niewątpliwie nie należą do grupy osób wskazanej w art. 14 ust. 4 przedmiotowej ustawy, wobec której Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Apelująca zaznaczyła, iż Sąd I instancji bezpodstawnie przyjął, że skoro pozwani pozostają w konflikcie z osobami zamieszkującymi w domu rodzinnym, co do którego pozwany przysługuje 75% udziałów, to pozwani nie mogą w ogóle zamieszkać w żadnym innym lokalu. Wskazała, iż w jej ocenie Sąd Rejonowy przeprowadził w sposób niewystarczający postępowanie dowodowe w tym zakresie, bowiem zbadał jedynie sytuację rodzinną pozwanych, nie analizując szczegółowo ich sytuacji materialnej i ograniczył się do sprawdzenia, czy pozwani mogą zamieszkać praktycznie w swojej nieruchomości, w której przebywa aktualnie ich rodzina, nie badając w ogóle możliwości wynajęcia bądź kupna przez pozwanych innego lokalu. Tymczasem, uzyskując dochody w takiej wysokości, jak wskazana oraz posiadając udział w nieruchomości stanowiącej wartość 400.000 zł, oznacza, że pozwani mogą zarówno zamieszkać w domu jednorodzinnym, czy też wynająć, lub nawet kupić dla dwóch osób inne mieszkanie celem zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

W związku z powyższym skarżąca uznała, iż Sąd I instancji dokonał oceny dowodów w sposób dowolny, co doprowadziło do wydania nieprawidłowego rozstrzygnięcia w zakresie uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Apelująca podkreśliła jednocześnie, iż zgodnie z §8 pkt 1 uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (...) w przypadku umów najmu lokali socjalnych średni dochód z 3 ostatnich miesięcy nie może przekroczyć 80% najniższej emerytury na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach domowych. Skarżąca stwierdziła zatem, iż Sąd Rejonowy powinien był dokładniej zbadać sytuację majątkową pozwanego B. S., w szczególności, że z jego zeznań wynikało, iż jego dochód ulega zmianie, a osiąga on średnio 1.500,00 zł - 2.500,00 zł, bowiem uwzględnienie dochodów pozwanych skutkowałoby przyjęciem, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego wynikającego z uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 roku.

W ocenie apelującej, ustalenie przez Sąd uprawnienia do lokalu socjalnego przy takim stanie faktycznym prowadzi w konsekwencji do zmuszenia jej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, które nie spełniają kryteriów do zawarcia umowy najmu takiego lokalu ustalonych przez prawo miejscowe, a w konsekwencji do naruszenia interesów innych osób, których sytuacja życiowa uzasadnia zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. W stanie faktycznym niniejszej sprawy ciężko jest natomiast nadać pozwanym miano osób potrzebujących lokalu socjalnego przy zarobkach dających im możliwość spokojnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku.

Z kolei pozwany B. S. w swojej apelacji, uzupełnionej pismem z dnia 23 kwietnia 2013 r., zaskarżył wyrok w całości i wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, jak również o oddalenie apelacji powódki w całości, jako niezasadnej.

Apelujący zarzucił wyrokowi naruszenie art. 659 § 1 k.c., art. 660 k.c., § 1 pkt 6 uchwały nr XVIII/507/12 rady Miasta S. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (...) w związku z art. 5 k.c., poprzez błędne uznanie, iż strony nie łączy obecnie umowa najmu, co skutkowało błędnym rozstrzygnięciem w przedmiocie nakazania pozwanym opróżnienia i wydania powódce w stanie wolnym lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S..

W uzasadnieniu skarżący podniósł, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkuje już od wielu lat, zaś zadłużenie jakie powstało z powodu braku opłat czynszu zostało już uregulowane w całości. Nadmienił, iż na dzień dzisiejszy mieszkanie jest użytkowane oraz opłacane w sposób nienaganny. Apelujący dodał, iż zamieszkuje to mieszkanie wraz z niepełnosprawną matką C. S., która pomaga mu w utrzymaniu i opłatach mieszkania, gdyż on obecnie jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w PUP w S..

Skarżący zwrócił uwagę, iż wprawdzie posiada udziały w innej nieruchomości – tj. połowie bliźniaka na W., jednakże jest w trakcie sprzedaży swojej części nieruchomości. Apelujący stwierdził, iż w dniu 07.03.2013 r. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży swoich udziałów i obecnie kupujący oczekuje na decyzję z Banku o przyznaniu kredytu na zakup. Skarżący dodał także, iż toczy się również sprawa o udział w spadku i o sprzedaż nieruchomości. W ocenie apelującego sprzedając swoją część nieruchomości zostanie osobą, która ponownie nabędzie prawa do podpisania nowej umowy najmu lokalu. Skarżący wyjaśnił, iż jest zmuszony do sprzedaży swojej części nieruchomości, ponieważ nie może tam zamieszkiwać ze względu na fakt, że zamieszkuje tam jego siostra ze swoją rodziną i nie ma tam miejsca gdzie mógłby zamieszkać wobec czego zdecydował się na sprzedaż swoich udziałów w ww. nieruchomości.

Apelujący podniósł, iż wnioskiem z dnia 23 kwietnia 2013 r. złożył ponowny wniosek o wynajęcie zajmowanego lokalu mieszkalnego, gdyż uprzedni wniosek został załatwiony odmownie, wobec czego wniósł o zawieszenie postępowania sądowego, do czasu rozpoznania wniosku przez powódkę.

Zdaniem skarżącego nie było podstaw do orzeczenia o opróżnieniu i wydaniu lokalu, gdyż pozwani regularnie na bieżąco płacą wszystkie zobowiązania, a z zachowania powódki i pozwanych jasno, wynika, iż umowa najmu między stronami obowiązuje. Apelujący podkreślił, iż mimo wypowiedzenia umowy najmu już w dniu 03 kwietnia 2009 r., ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 r., powódka do dnia wniesienia pozwu w 2011 r. nie kwestionowała uprawnień pozwanych do lokalu. Dodał, iż zadłużenie zostało spłacone a zobowiązania są regulowane na bieżąco, jak również nie doszło do dewastowania mieszkania, ani w inny sposób wykraczania poza ramy normalnego użytkowania wynajmowanej nieruchomości.

Według skarżącego powódka akceptowała przez długi czas fakt, iż pozwani korzystają z lokalu, jak najemcy, w związku z powyższym należy przyjąć, iż między stronami nadal istniała umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S. i nie ma podstaw do orzeczenia o nakazie jego opróżnienia. Apelujący nadmienił, iż jego zdaniem fakt istnienia w dalszym ciągu umowy najmu wynika także pośrednio z § 1 pkt 6 uchwały nr XVI11/507/12 Rady Miasta (...), który stanowi, iż zawarcie umowy najmu następuje w oparciu o dokument stanowiący podstawę do jej zawarcia, jednakże przepisu tego nie stosuje się w razie ponownego zawarcia umowy najmu.

Skarżący podkreślił, iż gdyby powódka kwestionowała prawo pozwanych do lokalu, oczywistym jest, że działania zmierzające do opróżnienia i wydania lokalu, podjęłaby znacznie wcześniej - po upływie terminu wypowiedzenia. Nadmienił, iż żaden wynajmujący nie wypowiada umowy najmu, po czym przez kolejne co najmniej dwa lata umożliwia konkretnym osobom dalsze władanie lokalem jak najemcy, gdyż w ten sposób działałby na swoją niekorzyść, a w przypadku powódki, także na niekorzyść państwa, gdyż obowiązkiem powódki jest, aby osoby potrzebujące miały zapewnione lokale socjalne.

Zdaniem apelującego powódka poprzez złożenie pozwu nadużyła swojego prawa do decydowania o tym, kto i jak długo będzie zamieszkiwał w lokalu socjalnym, decydowania komu przysługuje prawo najmu, co jest sprzeczne przede wszystkim z zasadami współżycia społecznego, które stanowią o prawie każdego do spokojnego zamieszkiwania.

Skarżący podkreślił, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkiwania w innym lokalu niż dotychczas, chociaż posiadają udziały w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Dodał, iż powódka błędnie i całkowicie subiektywnie traktuje prawo pozwanych do udziałów w nieruchomości, wobec czego jej stanowisko w sprawie i rozważania w tym zakresie są niezasadne.

Według apelującego pozwani nie mogą faktycznie zamieszkiwać w nieruchomości, co do której mają tylko udziały. Skarżący wskazał, iż wyjaśniono to w postępowaniu przed Sądem I instancji, a powódka nie kwestionowała skonfliktowania pozwanych z innymi członkami rodziny zamieszkującym nieruchomość przy ul. (...) w S.. Apelujący zaznaczył, iż fakt, że pozwany przysługuje udział w nieruchomości, a nie całe prawo własności, nie jest podstawą do bezwarunkowego stwierdzenia, że mają oni możliwość zamieszkania w innej nieruchomości, gdyż w domu przy ul. (...) w S. mieszkają osoby z rodziny, z którymi pozwani pozostają w konflikcie, a poza tym od bardzo dawna nie korzystają z tej nieruchomości.

Skarżący podkreślił, iż wyliczanie przez powódkę metrażu na osobę, przy założeniu, że mieszkałoby w domu aż 8 osób ze sobą skłóconych, jest niezasadne, gdyż nie można nakazywać komuś mieszkać z osobami, z którymi ten pozostaje w długoletnim konflikcie.

Apelujący zwrócił uwagę, iż dorywczo, a nie stale pracuje za granicą, jednakże z tego faktu powódka nie ma prawa wyciągać żadnych negatywnych konsekwencji dla pozwanych. Skarżący wskazał, iż jest osobą zarejestrowaną w Urzędzie Pracy oraz dodał, że nie można kogoś karać pozbawieniem prawa do lokalu tylko dlatego, że przez pewien czas nie płacił nie ze swojej winy zaległości czynszowych ale zarobił i dług spłacił, w przeciwieństwie do wielu innych osób, które przez lata żyją w mieszkaniach komunalnych i mimo braku płatności czynszowych, nadal zamieszkują te same lokale.

Apelujący podniósł ponadto, iż wartość udziałów wskazywana przez powódkę, bardzo daleko odbiega od ich faktycznej wartości, gdyż kwota 400.000 zł, to koszt całego domu w dobrym stanie, ale nie kilkadziesiąt udziałów. Zaprzeczył przy tym, aby udziały te były warte aż 400.000 zł, wskazując, iż powódka w ogóle nie udowodniła, dlaczego wskazała aż na taką kwotę.

Odnośnie wysokości emerytury C. S. skarżący wskazał, iż w jej wysokości mieści się także dodatek dla I grupy inwalidzkiej, w wysokości 203,00 zł oraz dodał, iż gdyby nie fakt, że pozwana jest inwalidką I stopnia, to jej emerytura, po odliczeniu składek obowiązkowych, byłaby znacznie niższa.

Apelujący podkreślił, iż jest bezrobotny, a dochód z prac dorywczych nie może stanowić o jego przeciętnych możliwościach zarobkowych. Dodał, iż jako osobie bezrobotnej lokal socjalny w pełni mu się należy zwłaszcza, że jego okresowych i niestałych dochodów nie można brać pod uwagę.

Skarżący zaznaczył, iż emerytura pozwanej nie pozwala jej na wynajęcie mieszkania, bo koszt najmu wraz z opłatami wyniósłby co najmniej tyle, ile jej emerytura. W ocenie apelującego nie jest zaś dopuszczalne aby starszy człowiek z I grupą inwalidzką, wynajmował u kogoś pokój za średnio 300,00 do 500,00 zł miesięcznie, gdyż prawdopodobnie tylko takie rozwiązanie pozostałoby C. S., gdyby uznano, iż nie ma ona prawa do lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się uzasadniona, zaś apelacja pozwanego bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego jak i wyrażoną ocenę prawną i przyjmuje je za własne, z wyjątkiem ustalenia, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu oraz rozważań w zakresie uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.)(2) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W niniejszej sprawie pozwanym przysługuje tytuł prawny do innej nieruchomości, z którym wiąże się możliwość zamieszkania w niej.

Bezspornym jest bowiem, że pozwanym przysługuje łącznie 3/4 udziałów w nieruchomości położonej w dzielnicy W. o powierzchni 120 m², w której aktualnie zamieszkuje siostra pozwanego wraz z rodziną. Pozwani w toku procesu wskazywali, iż nie mają możliwości zamieszkania w powyższej nieruchomości, albowiem pozostają z osobami tam zamieszkującymi w konflikcie w wyniku czego brak jest możliwości do wspólnego korzystania z nieruchomości. Sąd Okręgowy zwraca jednak uwagę, iż umowa najmu lokalu, którego dotyczy sprawa została skutecznie wypowiedziana ponad 5 lat temu, zaś samo przedmiotowe postępowanie trwa już ponad 3 lata. Bezspornym zaś jest, iż w tym okresie pozwani nie podjęli jakichkolwiek działań prawnych mających na celu ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości, co do której przysługuje im większościowy udział czy też w inny sposób nie starali się realizować przysługujących im praw do korzystania z nieruchomości. Trudno przyjąć, że osoby posiadające jedynie 1/4 udziału w nieruchomości zajmują całą nieruchomość i skutecznie uniemożliwiają korzystanie z niej osobom, które posiadają 3/4 udziałów.

Oceniając możliwość zamieszkania w innym lokalu, o której mowa w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku należy mieć na uwadze zarówno faktyczną możliwość zamieszkania w innym lokalu (gdy np. jakaś osoba deklaruje przyjęcie osoby eksmitowanej pod swój dach) jak i prawną możliwość zamieszkiwania w innym lokalu (tak jak w niniejszej sprawie, gdy pozwanym przysługuje tytuł prawny do innej nieruchomości). Pozwani nie mogą wywodzić korzystnych dla siebie skutków i oczekiwać przyznania im prawa do lokalu socjalnego, z własnych zaniedbań.

Podkreślić należy, iż lokal, którego wydania domaga się powódka ma powierzchnię użytkową niecałe 40 m², podczas gdy lokal, w którym pozwani mają 3/4 udziałów ma 120 m². Całkowicie niezrozumiałe jest zatem nie podjęcie przez pozwanych w ciągu 5 lat od wygaśnięcia umowy najmu, jakichkolwiek działań w celu odzyskania swojej własności, zwłaszcza, że niewątpliwie poprawiłoby to znacznie komfort ich życia.

W związku z powyższym pozwani, wbrew stanowisku Sądu I instancji, mają prawną możliwość zamieszkania w innej nieruchomości a wyłącznie wskutek własnych zaniedbań faktycznie się tej możliwości obecnie pozbawili.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 wyroku, ustalając, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w konsekwencji uchylając orzeczenie o wstrzymaniu wykonania wyroku w punkcie III.

Z kolei apelacja pozwanego B. S. nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż niewątpliwie umowa najmu spornego lokalu została skutecznie rozwiązana w 2009 r. i nie zostało wykazane aby została zawarta nowa umowa o tożsamej treści. Zaznaczyć należy, iż wnioski pozwanego o ponowne zawarcie umowy najmu nie zostały przez powódkę uwzględnione.

Nie ma przy tym jakiegokolwiek znaczenia okoliczność, iż strona powodowa podjęła działania mające na celu odzyskanie należącego do niej lokalu dopiero po blisko 2 latach od wygaśnięcia umowy najmu. Jest to bowiem prawo właściciela i w żadnym razie nie powoduje to, iż bezumowne użytkowanie w tym czasie lokalu przez pozwanym należy traktować jako wykonywanie umowy najmu.

Dodać przy tym należy, iż całkowicie pozbawione znaczenia są twierdzenia pozwanego dotyczące regularnego uiszczania opłat za lokal. Stosownie bowiem do treści art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Tym samym terminowe regulowanie opłat z tytułu korzystania z lokalu przez pozwanym nie prowadzi do nawiązania się między nimi a powódką stosunku najmu.

Podnoszone w apelacji pozwanego kwestie związane z jego statusem osoby bezrobotnej oraz kwestie związane ze wskazywanym przez pozwanym konfliktem rodzinnym uniemożliwiającym ich zdaniem zamieszkanie w innym lokalu do którego posiadają łącznie 3/4 udziałów, zostały omówione przy rozpoznawaniu apelacji powódki, w związku z czym ich ponowne przywoływanie stało się zbędne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie apelację pozwanego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3 wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Wobec oddalenia apelacji pozwanego, uznając go za stronę przegrywającą w niniejszej sprawie, zasadnym było zasądzenie od pozwanym na rzecz powódki kwoty 260 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą składały się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie dla reprezentującego powódkę pełnomocnika w kwocie 60 zł, wynikające z przywołanego wyżej rozporządzenia.

SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Zbigniew Ciechanowicz