

Sygn. akt XV Ca 44/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

Sędzia: SO Agata Szlingiert (spr.)

Sędzia: SR del. Agnieszka Wodzyńska-Radomska

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko A. W., R. W., małoletnim E. W. i O. W. reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego A. W. i R. W. oraz małoletniej S. S. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego A. W.

przy interwencji ubocznej Miasta P. po stronie powodowej

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 30 września 2013 r.

sygn. akt I C 981/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2. w ten sposób, że orzeka o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

b) w punkcie 3. poprzez jego uchylenie;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 260 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

/-/ A. Szlingiert/-/ M. Wysocki/-/ A. Wodzyńska - Radomska

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 maja 2013 roku powódka H. O. wniosła o nakazanie pozwany A. W., R. W. oraz małoletnim E. W., S. S. i O. W., aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż powódkę i R. W.łączyła umowa najmu z dnia 4 stycznia 2012 roku. Wraz z najemcą w przedmiotowym lokalu zamieszkują pozostali pozwani A. W. oraz małoletni E. W., S. S.i O. W.. Pozwani zaprzestali regulowania należnych opłat z tytułu czynszu najmu, w związku z czym powódka wezwała do zapłaty należności. Pozwani nie uiszcili należności, zatem powódka wypowiedziała im umowę najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu. Pozwani nie wydali powódce przedmiotowego lokalu i zajmują go bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, przy czym z ostrożności procesowej także o przyznanie prawa do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwani wskazali, że pozew o eksmisję winien być poprzedzony wydaniem przeciwko nim nakazu zapłaty, pozwani powołali się na swoją trudną sytuację finansową oraz podali, że pragną prolongaty spłaty zaległości.

W piśmie z dnia 1 lipca 2013 roku Miasto P. złożyło interwencję uboczną po stronie powodowej i wniosło o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego w przypadku wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu nr (...) przy ul. (...) w P..

**Wyrokiem z dnia 30 września 2013 r.** Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. nakazał pozwany opuścić, opróżnić i wydać powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...),
2. orzekł, że pozwany przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego,
3. nakazał wstrzymać wykonanie pkt 1 wyroku do czasu przedstawienia pozwany przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania:**

H. O. jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonej w P. przy ul. (...).

Najemcą przedmiotowego lokalu był R. W. na podstawie umowy najmu z dnia 4 stycznia 2012 roku. Przedmiotowa umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, jednocześnie został ustalony czynsz w wysokości 841,23 zł miesięcznie, płatny z góry do 10-tego każdego miesiąca. Pozwani byli zobowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych. Wraz z najemcą w spornym lokalu zamieszkuje A. W. oraz małoletni: E. W., S. S.i O. W..

Pozwani nie wywiązywali się z ciążącego na nich obowiązku uiszczania należności czynszowych. Pismem z dnia 30 października 2012 roku pozwani zostali wezwani do uregulowania zaległego czynszu w łącznej kwocie 3.966,21 zł w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia pisma. Pozwani zostali jednocześnie poinformowani o zamiarze wypowiedzenia im stosunku najmu. Pozwani nie uiszcili zaległych należności w wyznaczonym terminie. Wobec powyższego pismem z dnia 25 lutego 2013 roku, doręczonym dnia 28 lutego 2013 roku, powódka wypowiedziała pozwany umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku.

Pismem z dnia 21 maja 2013 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty i opróżnienia lokalu. Wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Pozwani A. W. i R. W. są zarejestrowani jako osoby bezrobotne bez prawa do zasiłku. R. W., E. W., S. S.i O. W. nie figurują w rejestrach (...) Centrum (...) jako wnioskodawcy dodatku mieszkaniowego, specjalnego dodatku mieszkaniowego świadczeń rodzinnych, świadczeń pomocy osobom uprawnionym do alimentów, świadczeń pomocy materialnej o charakterze socjalnym. Pozwana A. W., która ukończyła jedynie szkołę podstawową, korzystała z pomocy Centrum w okresie od 1 maja 2004 roku do 31 października 2012 roku w formie zasiłku rodzinnego wraz z dodatkami, stypendium szkolnego, zaliczki alimentacyjnej, świadczeń z funduszu alimentacyjnego oraz dodatku mieszkaniowego

oraz w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 stycznia 2013 roku w formie jednorazowej zapomogi z tytułu urodzenia dziecka. Pozwani nie korzystali ze świadczeń (...)Ośrodka (...)w P.. R. W., który ukończył szkołę specjalną, od 2011r. prowadził działalność gospodarczą w zakresie montażu okien. Uzyskiwał z tego tytułu dochód w kwocie od 7.000,00 do 8.000,00 zł. Z uwagi na to, że nie zapłacono mu za wykonaną usługę, popadł w długi, w następstwie czego zawiesił działalność. Pozwany obecnie pracuje dorywczo, a z pracy tej otrzymuje dochód ok. 1.500,00 zł. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania z rodziną. Ojciec pozwanego R. W.nie żyje, a matka mieszka na działkach. Rodzice A. W. nie żyją.

Pozwana A. W.oraz pozwany R. W.są rodzicami dwojga małoletnich dzieci O. W.(8 miesięcy) i E. W.(5 lat), nadto A. W. ma małoletnią córkę S. S.(14 lat).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie okoliczności bezspornych oraz dokumentów: odpisu KW (...), umowy najmu z dnia 4 stycznia 2012 roku, wezwania do zapłaty z dnia 30 października 2012 roku wraz z dowodem doręczenia, wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego z dnia 25 lutego 2013 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, pisma z dnia 21 maja 2013 r., informacji Powiatowego Urzędu Pracy w P., informacji (...)Ośrodka (...) w P.z dnia 2 lipca 2013 roku, pisma z (...) Centrum (...)z dnia 28 czerwca 2013 roku, wniosku do (...), zeznań podatkowych za 2011 rok.

Nadto ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy oparł na podstawie zeznań pozwanego R. W.oraz pozwanej A. W..

Oceniając materiał dowodowy, zgromadzony w niniejszej sprawie, Sąd I instancji zważył, iż istniały przesłanki, by uznać za wiarygodne złożone do akt sprawy dokumenty. Ich autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, a Sąd Rejonowy nie znalazł ku temu podstaw z urzędu. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd ten wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne między nimi, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów. Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom pozwanych A. W. i R. W.albowiem ich zeznania były spójne i logiczne, nadto potwierdzone dokumentami złożonymi do akt sprawy. Strona przeciwna nie kwestionowała zeznań pozwanych.

Dokonując rozważań prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą prawną żądania powodów był art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powódka jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...). Pozwany R. W. wraz z rodziną zajmowali ten lokal na podstawie umowy najmu z dnia 4 stycznia 2012 roku; stosunek najmu został jednak rozwiązany przez wypowiedzenie ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w świetle przepisu art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.) wypowiedzenie umowy najmu lokalu zajmowanego przez pozwanych zostało dokonane w sposób prawidłowy, w związku z czym pozwani utracili uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji winni go opuścić i zwrócić powódce.

Dlatego Sąd Rejonowy w punkcie 1 wyroku nakazał pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w P. przy ul. (...).

W dalszej kolejności Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, nakazując opróżnienie lokalu sąd winien rozstrzygnąć o tym, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Art. 14 ust. 3 ustawy stanowi, że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez byłych najemców z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd Rejonowy przyznał wszystkim pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego. W ocenie tego Sądu, w niniejszej sprawie wynikało już z twierdzeń powołanych w pozwie, iż E. W., S. S.i O. W.są osobami małoletnimi, natomiast A. W.oraz R. W.są osobami sprawującymi nad nim opiekę, wspólnie z nimi zamieszkałymi, posiadającymi aktualnie status osób bezrobotnych bez prawa do zasiłku.

Pozwany R. W. po zawieszeniu sprawdzonej wcześniej działalności gospodarczej pracuje jedynie dorywczo, a osiągnąć przez niego z tego tytułu dochód to 1.500,00 zł, natomiast pozwana A. W. nie pracuje, zatem kwota przypadająca na jedną osobę w pięcioosobowym gospodarstwie domowym rodziny pozwanej jest bardzo niska. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie sposób przyjąć, że pozwani w obecnej sytuacji mogliby wynająć sobie inny lokal. W związku z powyższym Sąd I instancji stwierdził, iż pozwani spełniają kryteria do otrzymania lokalu socjalnego. Ustalenie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, wiązało się z obowiązkiem wstrzymania wykonania opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.), o czym Sąd ten orzekł w ww. punkcie wyroku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku** wniósł interwenient uboczny Miasto P., zaskarżając go w części tj. w punkcie 2., w którym Sąd I instancji przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego oraz w punkcie 3., w którym Sąd I instancji nakazał Miastu P. złożenie oferty najmu lokalu socjalnego, domagając się:

- 1) zmiany punktu 2. zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego dla pozwanych A. W., R. W., mał. E. W., mał. S. S., mał. O. W.,
- 2) uchylenia punktu 3. zaskarżonego wyroku,
- 3) zasądzenia od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

- 1) przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 3 i 6 ustawy, poprzez przyjęcie, że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych A. W., R. W., mał. E. W., mał. S. S., mał. O. W. z lokalu nr (...)położonego w P. przy ul. (...)oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna uzasadnia przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego oraz uznanie, że na gminie ciąży obowiązek złożenia ww. pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 2) przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwani wobec braku tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu nie mają możliwości zamieszkania gdzie indziej.

**Na rozprawie apelacyjnej** w dniu 11 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji interwenienta ubocznego.

Pozwani nie zajęli stanowiska w postępowaniu apelacyjnym. Nie stawili się także na rozprawie apelacyjnej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja interwenienta ubocznego okazała się celowa.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 nr 150) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

W niniejszej sprawie, z uwagi na fakt, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego w dniu 4 stycznia 2012 r., nie znajduje zastosowania ust. 4 powołanego wyżej przepisu określający krąg osób, co do których obligatoryjne jest orzeczenie o przyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 7 omawianej ustawy).

Podstawę prawną, na podstawie której winna być rozważana kwestia spełnienia przesłanek przez pozwanych do uzyskania prawa do lokalu socjalnego, jak słusznie uznał Sąd I instancji, stanowi przepis art. 14 ust. 3 wskazanej wyżej ustawy. Zgodnie z jego brzmieniem Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zdaniem Sądu odwoławczego, apelujący słusznie podniósł, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zaistniały przesłanki przewidziane w cytowanym wyżej przepisie.

Dokonując oceny dotychczasowego sposobu korzystania przez pozwanych z lokalu należało- zdaniem Sądu Okręgowego - mieć na uwadze, że umowa najmu została zawarta pomiędzy stronami w styczniu 2012r., zaś najemcy uiszczali czynsz oraz pozostałe opłaty związane z jego użytkowaniem jedynie przez pierwsze pół roku. Następnie zaś pozwani zignorowali obowiązki ciążące na nich z tytułu zawartej umowy najmu, nie przekazując wynajmującemu, choćby częściowych wpłat na poczet należności wynikających z umowy. Z materiału dowodowego nie wynika, by pozwani w jakikolwiek sposób zareagowali na skierowane do nich wezwania do zapłaty, w szczególności, aby zadeklarowali chęć umniejszenia długu poprzez wykonanie prac na rzecz kamienicy bądź też zwrócili się z prośbą o prolongatę spłaty zaległości czy też rozłożenie należności na raty. Pozwani nie podjęli żadnych działań, które wskazywałyby na gotowość wykonania, choćby w części, swych podstawowych obowiązków wobec wynajmującego.

Trafnie również apelujący podniósł, iż nie sposób uznać sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych za szczególną w rozumieniu art. 14 ust.3 omawianej ustawy. Z materiału zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że pozwany R. W. prowadził działalność gospodarczą, osiągając wysokie przychody oraz czerpiąc z niej duże zyski. Należy zauważyć, że w 2011 r. pozwany osiągnął przychód w kwocie przekraczającej 123.000 zł (k.74), a zatem nawet po odliczeniu kosztów jego uzyskania, jego dochody były znaczne. Na rozprawie w dniu 14 sierpnia 2013 r. sam pozwany przyznał, że jego zarobki wynosiły od 7.000 zł do 8.000 zł miesięcznie (k. 68). W 2012 r. pozwany uzyskał przychód w wysokości 56.635,47 zł, natomiast niższy wówczas dochód wynikał z wysokich kosztów uzyskania przychodu ( 42.635,60 zł), co z pewnością miało związek z zawartą przez niego umową leasingu samochodu i koniecznością ponoszenia kosztów z tego tytułu (zob. informacja o wysokości dochodu[straty] z pozarolniczej działalności gospodarczej w roku podatkowym 2012 oraz zeznania pozwanego). Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani w istocie nie wykazali w niniejszym postępowaniu, że istniały obiektywne przyczyny uzasadniające decyzję R. W. o zawieszeniu działalności gospodarczej, w szczególności, że jego kontrahent nie zapłacił mu za wykonaną usługę, co miało stanowić przyczynę problemów finansowych pozwanych. Okoliczność ta wprawdzie wynika z zeznań pozwanych, lecz była bardzo ogólnikowa, a nadto nie została potwierdzona żadnym innym dowodem. Pozwani nie podali żadnych bliższych szczegółów dotyczących tej feralnej usługi, nie wiadomo także, czy pozwany podjął środki prawne w celu uzyskania zapłaty za wykonaną pracę.

Sam fakt zawieszenia działalności gospodarczej oraz świadczenie dorywczej pracy przez pozwanego samoistnie nie przesądza o spełnieniu przesłanek z art. 14 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy. Decydującego znaczenia nie ma także fakt, że pozwani A. i R. W. formalnie posiadają status osób bezrobotnych, przy czym należy dodać, że ich rejestracja w Powiatowym Urzędzie Pracy nastąpiła po otrzymaniu odpisu pozwu o eksmisję.

W okolicznościach niniejszej sprawy należało się zgodzić z apelującym, że potencjał i doświadczenie zawodowe pozwanego pozwalają na zapewnienie rodzinie odpowiednich warunków mieszkaniowych. Należało mieć przy tym na względzie, że pozwany pracując jedynie dorywczo uzyskuje dochód 1500 zł miesięcznie, czyli wyższy od najniższego wynagrodzenia. Rację ma również apelujący twierdząc, że skoro pozwany dysponował wcześniej znacznymi środkami finansowymi, to winien był poczynić oszczędności, które mogłyby zostać wykorzystane w trudniejszym pod względem finansowym okresie, w szczególności na zapewnienie rodzinie potrzeb mieszkaniowych. Pozwani nie wykazali się zapobiegliwością w tym zakresie.

Konkludując, zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób uznać w okolicznościach rozpatrywanej sprawy, by sytuacja rodzinna i materialna pozwanych była na tyle szczególna, że uzasadniała przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

W konsekwencji Sąd odwoławczy podzielił stanowisko interwenienta ubocznego, że nie zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, jednocześnie uchylając punkt 3. zaskarżonego wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy rozstrzygnął na podstawie art. 391§ 1 k.p.c. w zw. z art. 107 zdanie 3. k.p.c., zgodnie z którym, Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązującego do zwrotu kosztów. Na koszty poniesione przez interwenienta ubocznego składała się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego interwenienta w kwocie 60 zł określone na podstawie § 9 pkt 1) w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. nr 490).

/-/ A. Szlingiert/-/ M. Wysocki/-/ A. Wodzyńska - Radomska