

Sygn. akt II Ca 1235/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Wiśniewska

Sędziowie: SO Maria Taront

SO Tomasz Żak (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Nadolska

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko M. B. (1)

przy interwencji ubocznej po stronie powodowej Miasta P.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionych przez pozwanego i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 23 kwietnia 2015 r.

sygn. akt XII C 1500/13

oddala obie apelacje .

/-/ Maria Taront /-/Małgorzata Wiśniewska /-/Tomasz Żak

UZASADNIENIE

Powódka domagała się nakazania pozwanemu oraz osobom z nim zamieszkującym, aby opuścili i wydali lokal mieszkalny numer (...) położony w P. przy ul. (...) w P. oraz zasądzenia od niego kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielem powyższego lokalu, pozwany zaś zajmował go na podstawie umowy najmu, którą powódka – działając przez zarządcę nieruchomości – wypowiedziała z uwagi na zaległości czynszowe.

Miasto P. zgłosiło swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki i na wypadek uwzględnienia pozwu wniosło o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego.

Pozwany początkowo zgodził się z pozwem. Wniósł o przyznanie mu uprawnienia do lokalu socjalnego, podnosząc, że jest inwalidą i posiada orzeczenie o niepełnosprawności. Jednak ustanowiony dla niego pełnomocnik z urzędu

wskazał, że orzeczenie eksmisji byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem pozwany dopiero w czerwcu 2015 r. wychodzi z zakładu karnego i nie ma możliwości najęcia innego lokalu, dlatego powództwo powinno zostać oddalone.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu nakazał pozwanemu, aby opuścił i wydał powódce sporny lokal (pkt 1), orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie orzeczenia o eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Miasto P. oferty najmu takiego lokalu (pkt 2 i 3), nie obciążył pozwanego kosztami procesu (pkt 4) i na koniec oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt 5).

Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

H. W. jest współwłaścicielem w 66029/146405 części nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), w której znajduje się m.in. lokal nr (...).

W dniu 25 marca 1977 r. została wydana decyzja o przydziale tego lokalu, na podstawie której rodzice pozwanego M. B. (1) uzyskali prawo najmu. Wraz z nimi uprawnionym do zamieszkiwania w lokalu był również pozwany i jego rodzeństwo.

Brat pozwanego, P. B., zmarł w 2009 r., a drugi brat ok. 2007 r. wymeldował się i wyjechał do H.. Od tego czasu pozwany mieszkał tylko z rodzicami. W kwietniu 2011 r. pozwany został osadzony w zakładzie karnym, jednak jego rzeczy pozostały w lokalu, dokąd zamierzał powrócić po odbyciu kary. W 2012 r. zmarł jego ojciec, J. B., a w 2013 r. - matka, E. B.. W związku z informacją o śmierci E. B. administracja nieruchomości w dniu 2 lutego 2013 r. udała się do przedmiotowego lokalu i usunęła stamtąd 5 osób, które spożywały alkohol, a w związku z robactwem oraz panującym odorem stwierdziła konieczność dezynfekcji lokalu. W tym czasie powódka nie posiadała informacji, że pozwany przebywa w zakładzie karnym. O pobycie w zakładzie karnym pozwany poinformował zarządcę nieruchomości dopiero w piśmie z dnia 16 września 2013 r., nadanym w tej dacie z zakładu karnego.

Wobec śmierci ojca pozwanego, jak i pobytu pozwanego w zakładzie karnym doszło do powstania zadłużenia wobec powódki z tytułu należności czynszowych i innych opłat wynikających z tytułu najmu za ponad trzy pełne okresy płatności.

W piśmie z dnia 5 lipca 2013 r. powódka, działając przez zarządcę nieruchomości, wezwała pozwanego M. B. (1) do dobrowolnej zapłaty zaległych należności wynikających z najmu lokalu w nieprzekraczalnym jednomiesięcznym terminie do dnia 15 sierpnia 2013 r., wskazując, że zaległość na koniec czerwca 2013 r. wynosiła 25.731,42 zł. Jednocześnie poinformowano pozwanego, że w przypadku bezskuteczności tego wezwania umowa najmu zostanie wypowiedziana. Odpis pisma został pozwanemu wysłany listem poleconym w dniu 12 lipca 2013 r. na adres lokalu będącego przedmiotem najmu. Po dwukrotnym awizowaniu przesyłka została zwrócona do nadawcy 31 lipca 2013 r.

Pozwany nie uregulował zaległych należności, wobec czego zarządca nieruchomości w piśmie z dnia 31 sierpnia 2013 r. oświadczył, że wypowiedzi umowę najmu i że rozwiązanie umowy nastąpi z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w dniu 31 października 2013 r. Pismo nadano 11 września 2013 r. na adres najmowanego mieszkania. Pozwany nie podjął przesyłki. Z treścią pisma zapoznał się z chwilą otrzymania odpisu pozwu w niniejszej sprawie, tj. w dniu 28 sierpnia 2014 r.

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwany nie wydał lokalu powódce.

M. B. (2) ma 40 lat. Nie pracuje i nie uzyskuje żadnych dochodów, nie ma żadnego cennego majątku. Ma córkę, która wychowuje się w domu dziecka. Pozwany posiada orzeczenie o niepełnosprawności – został zaliczony do III grupy inwalidów, jego inwalidztwo jest trwale. Może podejmować jedynie prace spokojne, niewymagające dobrego słuchu.

W dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji pozwany przebywał w zakładzie karnym, po jego opuszczeniu nie miał możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Tak ustalony stan faktyczny w dużej mierze był bezsporny. W szczególności pozwany nie kwestionował twierdzeń pozwu.

Podstawą prawną roszczenia powódki był art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel rzeczy może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz wydała, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przesłanki z art. 222 § 1 kc zostały w niniejszej sprawie spełnione. Nie budziło bowiem wątpliwości, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości, w której znajduje się zajmowany przez pozwanego lokal, jak i to, że aktualnie pozwany nie posiada tytułu prawnego do jego zajmowania, skutecznego względem powódki.

Podstawę prawną roszczenie powódki znajdowało również w art. 675 § 1 kc, zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Nie budziło wątpliwości, że rodzice pozwanego objęli lokal w posiadanie na podstawie stosunku najmu lokalu. Pozwany zamieszkiwał z rodzicami w oparciu o stosunki prawnorodzinne, co stanowiło tytuł prawny do zajmowania przez niego lokalu. Rodzice zmarli w 2012 r. i 2013 r. Gdyby pozwany nie wstąpił wówczas w stosunek najmu, utraciłby tytuł prawny do zajmowania lokalu.

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 kc, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują m.in. dzieci najemcy, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Wprawdzie pozwany w dacie śmierci drugiego z rodziców przebywał w zakładzie karnym, jednakże pobyt tam miał charakter przymusowy i czasowy, a jako miejsce swojego zamieszkania pozwany traktował nadal lokal zajmowany uprzednio z rodzicami, gdzie pozostawił swoje rzeczy i gdzie zamierzał nadal mieszkać po opuszczeniu zakładu karnego.

Stosunek najmu łączący powódkę z pozwanym został rozwiązany w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. 2005/31/poz. 266 ze zm.; dalej w skrócie: „uopl”). Zakończenie stosunku najmu może być w szczególności skutkiem wypowiedzenia tego stosunku prawnego, pod warunkiem, że zostało ono dokonane zgodnie z przepisami.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 uopl – w brzmieniu obowiązującym w chwili złożenia pozwanemu wypowiedzenia – jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jak wskazuje przy tym ust. 2 tego przepisu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator m.in. jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego, terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (ust. 2 pkt 2).

Powódka dokonała wypowiedzenia stosunku najmu zgodnie z tymi przepisami. W pierwszej kolejności wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych, uprzedzając jednocześnie, że zamierza wypowiedzieć mu stosunek najmu, jeżeli w terminie jednego miesiąca nie ureguluje on zaległych i bieżących należności czynszowych i opłat dodatkowych. Pismo wysłano do pozwanego listem poleconym. Zostało ono skutecznie doręczone, mimo że wysłano je na adres spornego lokalu, podczas gdy pozwany przebywał w zakładzie karnym, a to w oparciu o art. 6 g uopl. Zgodnie z tym przepisem, w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby; w razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Pozwany przed datą wysłania upomnienia nie poinformował powódki ani zarządcy o przebywaniu w zakładzie karnym – uczynił to później, dopiero we wrześniu 2013 r. Następnie powódka, wskazując, że pozwany pozostaje w zwłocie z zapłatą czynszu i opłat za ponad trzy pełne okresy płatności, wypowiedziała stosunek najmu. Wypowiedzenie to dokonane było na

piśmie i dotarło do pozwanego z chwilą doręczenia mu odpisu pozwu, co nastąpiło 28 sierpnia 2014 r. (wcześniej wysłane pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu było awizowane w czasie, gdy pozwany zawiadomił już powódkę o pobycie w zakładzie karnym).

W świetle powyższego Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że wypowiedzenie pozwanemu stosunku najmu dokonane przez powoda było w pełni skuteczne, doprowadzając do rozwiązania stosunku najmu między stronami. Tym samym pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu i zamieszkuje w nim nie mając do tego uprawnienia, to zaś uzasadniało uwzględnienie żądania jego eksmisji.

Stosownie do art. 14 ust. 1 uopl, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ust 3 stanowi, że sąd, badając z urzędu, czy nie zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z treścią ust. 4, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec wybranych kategorii osób, w tym niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (pkt 2), a także wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt 6) - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwany został zaliczony do III grupy inwalidów z uwagi na stan zdrowia, jego inwalidztwo jest trwałe. Okoliczność ta stanowiła, zdaniem Sądu Rejonowego, podstawę do uznania pozwanego za niepełnosprawnego w rozumieniu art. 14 ust. 4 pkt 2 uopl. Ustawa powołana w tym przepisie już nie obowiązuje, jednsk przepis odsyła tylko do pojęcia niepełnosprawnego zawartego w nieobowiązującej już ustawie z dnia 29 listopada 1990 r., w której niepełnosprawność określano jako stan fizyczny, psychiczny lub umysłowy, powodujący trwałe lub okresowe utrudnienie, ograniczenie lub uniemożliwienie samodzielnej egzystencji. Art. 14 ust. 4 pkt 2 uopl odsyła przy tym do ogólnego pojęcia niepełnosprawności bez wskazywania jakiegokolwiek jej stopnia. Obecnie obowiązująca ustawa o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r. nie definiuje pojęcia niepełnosprawności. Pojęcie osób niepełnosprawnych jest natomiast zdefiniowane w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Zgodnie z art. 1 tej ustawy, osobami niepełnosprawnymi są między innymi osoby, których niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniem o zakwalifikowaniu przez organy orzekające do jednego z trzech stopni niepełnosprawności: znacznego, umiarkowanego lub lekkiego bądź orzeczeniem o całkowitej lub częściowej niezdolności do pracy wydanym na podstawie odrębnych przepisów lub o niepełnosprawności wydanym przed 16 rokiem życia. Stosownie natomiast do art. 62 ust. 1 ustawy, osoby, które przed dniem wejścia w życie ustawy zostały zaliczone do jednej z grup inwalidów, są osobami niepełnosprawnymi w rozumieniu ustawy, jeżeli przed tą datą orzeczenie o zaliczeniu do jednej z grup inwalidów nie utraciło mocy. Zgodnie z ust. 2 pkt 3 tego przepisu, orzeczenie o zaliczeniu do III grupy inwalidów traktowane jest na równi z orzeczeniem o lekkim stopniu niepełnosprawności.

Zatem orzeczenie o zaliczeniu do III grupy inwalidzkiej, na które powoływał się pozwany, wskazuje, że jest on osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim, a to oznacza, że przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Ponadto, zachodziła podstawa do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 2 pkt 6 uopl, pozwany spełnia bowiem przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, mianowicie jest osobą spełniającą warunki określone w § 5 i 6 uchwały Rady Miasta P. z dnia 26 marca 2013 r. nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P.. Zgodnie § 5 tej uchwały, umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane m. in. z osobami, które osiągają niskie dochody. Przez niskie dochody, zgodnie z treścią § 6 ust. 2 uchwały, rozumie się dochody, które osiągają osoby, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175% bądź w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

Najniższa emerytura wynosi obecnie, od dnia 1 marca 2015 r., 880,45 zł. Pozwany nie osiąga żadnych dochodów, spełnia więc przesłanki określone przez Radę Miasta, co także uprawniało go do otrzymania lokalu socjalnego.

Jednocześnie pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Nie ma on tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania, a jego dochody i zdolności zarobkowe są tak niskie, że bardzo trudno byłoby mu wynająć lokal na wolnym rynku i opłacać czynsz rynkowy.

Wobec powyższego Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez gminę Miasto P. oferty najmu lokalu socjalnego.

Sąd odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu na podstawie art. 102 kpc

Wniosek ustanowionego dla pozwanego z urzędu adwokata o przyznanie kosztów pomocy prawnej, zdaniem Sądu, podlegał oddaleniu, bowiem pełnomocnik nie złożył oświadczenia, że koszty te nie zostały pokryte ani w całości, ani w części, którego wymaga § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W apelacji przygotowanej przez pełnomocnika pozwanego zarzucono wyrokowi naruszenie art. 672, 673 i nast. kc oraz art. 212 i 233 kpc. Sąd nie wziął pod uwagę, że kwota długu, którym został obciążony pozwany, wynosi 25.731,42 zł i powstała do czerwca 2013 r., a więc w okresie, gdy oprócz pozwanego lokal zajmowali jego rodzice i bracia. Zatem Sąd kwotę zadłużenia powinien rozdzielić na tyle części, ile osób w lokalu w danym okresie zamieszkiwało. „Skoro sąd wbrew wyżej podanym przepisom obciążył pozwanego całym długiem w takim razie brak podstaw do zasądzenia pozwanego na eksmisję z powodu niezapłacenia przez niego całego długu.” - czytamy. Ponadto, mimo wniosku pełnomocnika Sąd nie przyznał mu kosztów obrony z urzędu, twierdząc, że pełnomocnik nie podał, iż nie uzyskał żadnych kwot od pozwanego ani w całości, ani w części. Tymczasem, z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pozwany nie ma żadnych pieniędzy. W konkluzji skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku, a ponadto zasądzenia od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za pierwszą i drugą instancję.

Wyrok zaskarżył również interwenient uboczny, Miasto P., zarzucając naruszenie:

- a) art. 5 kc poprzez wypowiedzenie umowy najmu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, m.in. zasadą niewykorzystywania położenia osoby słabszej, w szczególności niepełnosprawnej,
- b) art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl poprzez przyjęcie, że uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wypowiedzenie umowy zostało skutecznie doręczone pozwanemu, a co za tym idzie, że nastąpiło skuteczne rozwiązanie umowy najmu,
- c) art. 222 § 1 kc poprzez przyjęcie, że pozwanemu nie przysługiwało skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą, tj. że pozwany nie jest już najemcą,
- d) art. 14 ust. 3 i 4 uopl poprzez uznanie, że pozwany znajduje się w szczególnej sytuacji majątkowej i rodzinnej, uzasadniającej przyznanie mu uprawnienia do lokalu socjalnego i że nie może on zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany,
- e) art. 14 ust. 6 uopl poprzez uznanie, że na gminie ciąży obowiązek złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- f) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że umowa najmu pomiędzy stronami została skutecznie rozwiązana, poprzez bezpodstawne odmówienie wiarygodności zeznaniom pozwanego, że zawiadomił powódkę o swoim pobycie w zakładzie karnym przed wrześniem 2013 r., przez danie wiary zeznaniom powódki, że nie posiadała informacji o pobycie pozwanego w zakładzie karnym, nadto – poprzez

brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. nieuwzględnienie okoliczności, że pozwany może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez opłacenie mniejszego lokalu lub zamieszkanie wraz z synem.

Interwenant uboczny wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o zmianę punktu 2 i 3 wyroku i orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, a także o zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Na wstępie rozważań stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy i wyczerpujący ustalił stan faktyczny. Dokonał wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału procesowego, a jego wnikliwa i bezstronna analiza zgodna jest z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym. Z uwagi na to, na podstawie art. 382 kpc, Sąd Okręgowy przyjął ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji za własne, dzieląc także przytoczoną dla uzasadnienia rozstrzygnięcia podstawę prawną i dotyczące jej wywody.

Stanowisko zaprezentowane w apelacji pozwanego nie było przekonujące. Kwestia odpowiedzialności za zadłużenie z tytułu czynszu i opłat związanych z najmem lokalu mieszkalnego również innych osób, obok najemcy, jest obojętna dla stwierdzenia przyczyny z art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl stanowiącej podstawę wypowiedzenia przez wynajmującego stosunku najmu. Jak stanowi art. 688¹ § 1 kc, za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (§ 2). Zatem wynajmujący może domagać się zapłaty całości lub części wskazanych należności łącznie od najemcy i pełnoletnich osób wspólnie z nim zamieszkujących, od niktórych z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie go przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (por. art. 366 § 1 kc). Inaczej mówiąc, możliwość uzyskania zaspokojenia przez wynajmującego również od innych osób nie zdejmuje tego obowiązku z najemcy i nie uchyla przesłanki wypowiedzenia stosunku najmu, jaką jest zwłoka najemcy z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.

W okolicznościach niniejszej sprawy istota rzeczy polega na tym, że z dniem 30 stycznia 2013 r., gdy zmarła matka pozwanego, pozwany wstąpił w jej miejsce w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 kc i jako najemca nie uregulował zadłużenia narosłego przed śmiercią matki ani nie regulował na bieżąco należności z tytułu najmu po jej śmierci, gdy posiadał już status najemcy. Nie ma zatem wątpliwości, że w chwili wystosowania przez powódkę upomnienia z dnia 5 lipca 2013 r. oraz wypowiedzenia z dnia 31 sierpnia 2013 r., pozwany był w zwłoce co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Procedura dotycząca wypowiedzenia została przeprowadzona zgodnie z art. 11 ust. 1 uopl w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl, zatem nie może ulegać wątpliwości, że pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Jeżeli chodzi o rozstrzygnięcie o kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, to nie nasuwa ono zastrzeżeń. Wbrew przeświadczeniu skarżącego, które zdaje się wynikać z uzasadnienia apelacji, skuteczne złożenie wniosku o przyznanie tych kosztów nie zależy od sytuacji materialnej strony ani wiedzy Sądu o tej sytuacji, lecz od spełnienia wymogów formalnych określonych w § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz.U. 2013/poz. 461 ze zm), a tych – jak trafnie stwierdził Sąd Rejonowy – pełnomocnik z urzędu pozwanego nie spełnił.

Apelacja interwenienta ubocznego również nie zasługiwała na uwzględnienie.

Analizując na pierwszym miejscu zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, należy zwrócić uwagę, że granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają wymogi prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych, i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału procesowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98). Aby skutecznie zarzucić naruszenie zasady z art. 233 § 1 kpc skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie

dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Inaczej mówiąc, trzeba określić, jakie zasady prawa procesowego, doświadczenia życiowego i reguły logiki sąd naruszył przeprowadzając ocenę materiału dowodowego oraz jaki wpływ miało zarzucane przekroczenie na wynik sprawy.

Apelacja ma w tym zakresie wyłącznie polemiczny charakter i sprowadza się w istocie do prostego zanegowania stanowiska Sądu Rejonowego odnośnie okoliczności dotyczących wiedzy powódki o pobycie pozwanego w zakładzie karnym. Tymczasem, skoro powódka przeczyła temu, że pozwany poinformował ją wcześniej, aniżeli we wrześniu 2013 r., o tym fakcie, to właśnie na nim spoczywał spoczywał w tej mierze ciężar dowodu, zarówno w aspekcie materialnoprawnym (art. 6 kc), jak i procesowym (art. 232 kpc). Same zeznania pozwanego, na które powołuje się skarżący, były dowodem niewystarczającym, gdyż z dokumentów jednoznacznie wynikało, że pierwsza informacja o pobycie pozwanego w zakładzie karnym znalazła się w jego piśmie datowanym na 16 września 2013 r.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie mogły zatem budzić zastrzeżeń, dlatego Sąd Okręgowy – jak wcześniej wskazano – uznał je za własne i na ich tle ocenił zarzuty naruszenia prawa materialnego podniesione w apelacji interwenienta.

Jak stanowi art. 6g uopl, w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Przy zastosowaniu tego przepisu, Sąd Rejonowy trafnie uznał, że upomnienie i wezwanie do zapłaty z dnia 5 lipca 2013 r. dotarło do pozwanego i wywołało wynikające z tego faktu skutki prawne. Zatem przesłanka wypowiedzenia związana z tą czynnością została spełniona, a skoro pozwany był w zwole z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, to powódka była uprawniona do dokonania wypowiedzenia w piśmie z dnia 31 sierpnia 2013 r. Należy przy tym zauważyć, że Sąd Rejonowy przyjął skuteczność wypowiedzenia dopiero z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, ponieważ zanim upłynął termin do odbioru pisma awizowanego pod adresem spornego lokalu, pozwany poinformował zarządcę nieruchomości o pobycie w zakładzie karnym. Skuteczność dokonania wypowiedzenia w wyniku doręczenia odpisu pozwu nie budzi w judykaturze wątpliwości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97).

Skoro pozwany popadł w zaległości z tytułu najmu spornego lokalu, to przed stwierdzeniem skuteczności wypowiedzenia umowy nie może go uchronić powoływanie się przez interwenienta ubocznego na zasady współżycia społecznego z art. 5 kc. Powódka nie nadużyła swojego prawa, lecz z niego skorzystała i to w ramach gwarantowanej konstytucyjnie ochrony własności (art. 64 ust. 1 w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji). Uznanie bezskuteczności wypowiedzenia z powołaniem się na art. 5 kc i w konsekwencji oddalenie powództwa windykacyjnego w rzeczywistości pozbawiłoby właściciela na czas nieokreślony możliwości realizacji jego prawa zgodnie z art. 140 kc. Co za tym idzie, naruszyłoby „istotę” prawa własności, co stosownie do art. 64 ust. 3 in fine Konstytucji jest niedopuszczalne.

Warto też zwrócić uwagę na wyraźną rozbieżność ocen interwenienta ubocznego co do sytuacji pozwanego. Gdy idzie o wypowiedzenie umowy najmu – jego zdaniem – było ono dokonane w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, m.in. zasadą niewykorzystywania położenia osoby słabszej, w szczególności niepełnosprawnej. Gdy idzie natomiast o uprawnienie pozwanego do lokalu socjalnego, zarzucono naruszenie art. 14 ust. 3 i 4 uopl, stwierdzając w uzasadnieniu apelacji, że „(...) nie ustalono, aby pozwany M. B. (2) był osobą wykluczoną społecznie, bez możliwości znalezienia płatnej pracy dorywczej czy też stałej i samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy uwzględnieniu rzeczywistej sytuacji (...) Zdaniem interwenienta przy uwzględnieniu rzeczywistej sytuacji majątkowej i rodzinnej pozwanego należałoby uznać, że pozwany mógłby zamieszkać w innym niż dotychczas zajmowanym lokalu chociażby metrażowo mniejszym na wynajem za czynsz odpowiadający jego możliwościom finansowym, czy też części lokalu gdyby pozwany zwiększył swój budżet, a w szczególności gdyby wykazał zaangażowanie i dobre chęci przy poszukiwaniu pracy po wyjściu z zakładu.”

Formułując zarzuty naruszenia przepisów dotyczących uprawnienia do lokalu socjalnego, interwenient starał się przekonać, że pozwany jest osobą, która może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 in fine uopl). To stanowisko jest chybione, zwłaszcza w kontekście wywodów samego interwenienta podniesionych w celu uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 5 kc, gdzie eksponuje się sytuację pozwanego jako osoby słabszej i niepełnosprawnej. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela trafne rozważania Sądu Rejonowego i do nich odsyła. Pozwany należy do kręgu osób, wobec których nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6 uopl).

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje (art. 385 kpc).

Maria Taront Małgorzata Wiśniewska Tomasz Żak