

Sygn. akt II Ca 394/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 czerwca 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Żurawska

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miasto Ś.**

przeciwko **J. M., P. M. i W. M.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 22 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 1287/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że orzeka, iż pozwani W. M., J. M. i P. M. mają prawo do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji tych pozwanych do czasu zaoferowania przez Gminę Miasto Ś. lokalu socjalnego;

II. oddała dalej idącą apelację.

**Sygn. akt II Ca 394/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013r Sąd Rejonowy w Świdnicy nakazał eksmisję pozwanych W. M., J. M., K. Z. i P. M. z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) - bez prawa do lokalu socjalnego oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd oparł swe rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 20.10.2000 r. strona powodowa zawarła z pozwanymi wówczas małżonkami W. i J. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) (obecnie (...)). Na przedmiotowy lokal składają się 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka o łącznej powierzchni użytkowej 61,99 m<sup>(2)</sup> w tym mieszkalna 34,70 m<sup>(2)</sup>. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, gazową oraz centralne ogrzewanie i C.W., a nadto do lokalu

tego przynależne jest piwnica o pow. 6,07 m<sup>(2)</sup>. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Do zajmowania w/w lokalu uprawieni zostali wszyscy pozwani, w tym syn K. Z. ur. w (...) r. oraz P. M. ur. w (...) r.

Pozwani J. M. i W. M. byli małżeństwem do kwietnia 2012 r. kiedy to ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, lecz nadal mieszkają w spornym lokalu mieszkalnym, przy czym pozwany W. M. zajmuje sam jeden pokój, jego była żona J. M. zajmuje drugi pokój, zaś w trzecim pokoju mieszka ich syn pozwany P. M.. Pozwany W. M. ma 58 lat, nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, od czerwca 2012 r. zaliczony jest do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności do 30.06.2014 r., przy ustaleniu, że istnieje ono od 22.11.2011 r., ma wskazania do pracy w warunkach chronionych, nie wymaga stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby, jak też nie wymaga prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Pozwany ten nigdzie nie pracuje. Pozwany otrzymuje zasiłek w wysokości 407 zł miesięcznie oraz 98 zł zasiłku rodzinnego na syna P. M..

Pozwana J. M. ma 50 lat, pracuje zarobkowo (na umowę zlecenie) z wynagrodzeniem 1200 zł miesięcznie, nadto posiada emeryturę w wysokości 1200 zł brutto, na „rękę” otrzymuje 630 zł, gdyż Komornik Sądowy dokonał zajęcia świadczenia emerytalnego tej pozwanej wobec niespłacania przez pozwaną długu w postaci zaciągniętego w roku 2003 lub 2004 r. kredytu konsumpcyjnego w kwocie 4000 zł. Pozwana ta nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna.

Pozwany P. M. ma 19 lat, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, obecnie też pracuje w pizzerii i zarabia około 1000 zł miesięcznie, nie uczy się, poprzednio pobierał naukę w prywatnym liceum ogólnokształcącym, za które płacił po 150 zł miesięcznie. Pozwany ten jest synem biologicznym pozwanych W. i J. M..

Pozwany K. Z. ma 28 lat, jest synem pozwanej J. M. i pasierbem pozwanego W. M. i nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych. W 2005 r. pozwany ten wyprowadził się dobrowolnie ze spornego lokalu mieszkalnego i zamieszkał ze swoją babcią w jej mieszkaniu, w którym mieszka nieprzerwanie do chwili obecnej. W tym też mieszkaniu mieści się centrum życiowe tego pozwanego. K. M. opuszczając sporny lokal mieszkalny zabrał część swoich rzeczy, pozostawiając w nim swoje meble, telewizor i trochę ubrań. Przyczyną opuszczenia tego mieszkania przez pozwanego K. Z. były ciągle kłótnie i awantury między pozwanymi J. i W. M. oraz narastające zaległości czynszowe, w których pozwany nie chciał partycypować. Od czasu do czasu K. M. odwiedza pozostałych pozwanych w spornym mieszkaniu, czasami tam nocuje.

Na dzień 31.05.2006 r. pozwani posiadali zadłużenie czynszowe w wysokości 16.963,13 zł, w tym 4.336,96 zł z tytułu odsetek. W dniu 21.12.2005 r. pozwani zawarli ze stroną powodową ugodę w zakresie spłaty zadłużenia, lecz ze względu na niezrealizowanie warunków tej ugody (niespłacanie długu) strona powodowa pismem z 28.06.2006 r. zawiadomiła pozwanych, że na mocy § 4 pkt. 3 tej ugody zrywa z pozwanymi zawarte porozumienie i jednocześnie wezwała pozwanych do zapłaty długu w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania pozwu na drogę sądową o eksmisję i zapłatę. Ponieważ pozwani nie zastosowali się do powyższego wezwania strona powodowa pismem z 29.08.2006 r. wypowiedziała pozwanym z dniem 31.08.2006 r. umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem rozwiązania na 30.09.2006 r. Jednocześnie w piśmie tym powódka wezwała pozwanych do wydania jej spornego lokalu do 30.09.2006 r. informując, że zadłużenie czynszowe lokalu (wraz z odsetkami) według stanu na 31.07.2006 r. wynosi 17.392,09 zł (w tym 4.253,56 zł z tytułu odsetek).

W dniu 05.10.2011 r. strony zawarły ponowne porozumienie w przedmiocie spłaty zadłużenia pozwanych, które na te datę wynosiło 9.908,23 zł. W w/w porozumieniu pozwani zobowiązali się do spłaty tego zadłużenia w ściśle określonych kwotach i terminach. Jednakże pozwani nie wywiązali się z w/w porozumienia i pismem z 13.04.2012 r. strona powodowa zerwała porozumienie i wezwała pozwanych do natychmiastowego zapłacenia zaległości, które według stanu na 31.03.2012 r. wynosiły 9.227,94 zł. Jednocześnie powódka poinformowała pozwanych, że w przypadku niezapłacenia tej kwoty w terminie 7 dni od otrzymania w/w pisma skieruje do Sądu pozew o zapłatę i wydanie lokalu. Pozwani nie zareagowali na powyższe więc kolejnymi pismami: z 24.05.2012 r., 10.07.2012 r., 13.07.2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty pod rygorem jak wyżej. Pozwani nie dokonali zapłaty.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo eksmisję zasługuje na uwzględnienie i poczynił następujące zważenia prawne: Pozwani 2-krotnie zawierali ze stroną powodową porozumienie, w którym strony ustaliły warunki spłaty zadłużenia czynszowego. Podkreślić należy, iż umowa najmu została wypowiedziana pozwanym przez powódkę pismem z 29.08.2006 r. na mocy art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i wypowiedzenie to było skuteczne a pozwani potwierdzili ten fakt. Z cytowanego wyżej przepisu art. 11 ust. 2 pkt. 2 wspomnianej ustawy wynika, że właściciel nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć stosunek najmu, jeśli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Fakt zawarcia przez strony, pomimo tego wypowiedzenia, obu porozumień: z 21.12.2005 r. i z 05.10.2011 r. nie stanowi zatem ponownego nawiązania między stronami umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego, a jedynie porozumienia te określały terminy spłaty długu przez pozwanych i konsekwencje niewywiązania się z tego względem pozwanych. Z tych więc przyczyn żądanie eksmisji jest w pełni uzasadnione. Podkreślić przy tym należy, iż strona powodowa 2-krotnie dała pozwanym szansę na spłatę długu, głównie w celu umożliwienia pozwanym zachowania prawa najmu w/w lokalu. Pozwani z szansy tej nie skorzystali, bowiem nie spłacili, wbrew swoim twierdzeniom, całego długu, którego wysokość jeszcze w lipcu 2012 r. wynosiła 11.934 zł.

Wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w/w lokalu pozwani od 1.10.2006 r. zajmowali (i zajmują) tenże lokal nie mając do niego żadnego tytułu prawnego. W tej sytuacji stronie powodowej jako właścicielowi lokalu służy powództwo windykacyjne wynikające z przepisu 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. Z tych więc względów Sąd nakazał pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie spornego lokalu stronie powodowej. Orzekając o eksmisji wszystkich pozwanych Sąd z urzędu dokonał ustaleń w zakresie prawa, bądź braku uprawnienia pozwanych, do lokalu socjalnego. Katalog osób uprawnionych z mocy samego prawa do uzyskania prawa do takiego lokalu został wymieniony w przepisie art. 14 ust. 1 cyt. wyżej ustawy i zdaniem Sądu żaden z pozwanych nie spełnia którejkolwiek z przesłanek do uzyskania tego prawa. Pozwany W. M. nigdzie nie pracuje, nie jest też zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie jest też rencistą spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, ani też niepełnosprawnym w rozumieniu ustawy z 29.11.1990 r. o pomocy społecznej, bowiem do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności został zaliczony na podstawie ustawy z 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnieniu osób niepełnosprawnych, a przy tym może pracować w warunkach pracy chronionej. Pozwana J. M. również nie spełnia żadnej z przesłanek w art. 14 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów bowiem pracuje, otrzymuje emeryturę i nie spełnia kryteriów do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (art. 14 ust. 1 pkt. 4 cyt. ustawy). Pozwany K. Z., mieszka od ponad 7 lat w mieszkaniu swojej babci, tam też mieści się jego centrum życiowe. Poza tym pozwany ten pracuje zarobkowo i oprócz tego otrzymuje rentę socjalną, a skoro zamieszkuje od wielu lat ze swoją babcią, to oznacza, iż nie służy mu prawo do lokalu socjalnego, bowiem zajmuje jej mieszkanie na podstawie zawartej z nią umowy użyczenia (art. 710 kc). Gdy zaś chodzi o pozwanego P. M. Sąd również nie znalazł podstawy prawnej, aby przyznać temu pozwanemu powyższe prawo, bowiem pozwany ten pracuje zarobkowo, nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, jak też nie spełnia on żadnej innej przesłanki z art. 14 ust. 4 cyt. wyżej ustawy. Podkreślić też należy, iż wszyscy pozwani pracują zarobkowo, za wyjątkiem pozwanego W. M., który jednak nie ujawnił Sądowi z jakich przyczyn nie pracuje, nawet w warunkach pracy chronionej, jak też z jakich przyczyn nie zarejestrował się jako bezrobotny. Sąd również powziął wątpliwości co do prawdziwości zeznań pozwanego P. M. w zakresie kontynuacji przez niego nauki, bowiem nie przedstawił on Sądowi, pomimo nałożenia przez Sąd obowiązku złożenia zaświadczenia o kontynuacji nauki. Trudno za takie zaświadczenie uznać złożoną przez tego pozwanego kserokopię zaświadczenia bez pieczętki szkoły i osoby wydającej to zaświadczenie. Z tych więc względów Sąd uznał, że pozwany P. M. nie kontynuuje nauki, ale pracuje zarobkowo. Sąd również ustalił, że pozwani W. i J. M., którzy mimo orzeczonego rozvodu nadal mieszkają razem, żyją w konkubinacie i prowadzą wspólne gospodarstwo domowe wraz ze swoim synem P. M., mogą więc zamieszkać w innym lokalu wynajmowanym na wolnym rynku o standardzie i powierzchni odpowiadającym

ich możliwościom zarobkowym. Podobnie rzecz się ma co do pozwanego K. Z., którego z pozwanymi nie łączą żadne stosunki w zakresie gospodarstwa domowego, bowiem gospodarstwo to, jak zeznał, prowadzi on wspólnie ze swoją babcią, u której mieszka od ponad 7 lat. Dodatkowo podkreślić należy, iż to od strony powodowej zależy, czy w przypadku uprawomocnienia się przedmiotowego wyroku strona ta będzie egzekwować jego wykonanie. Jeśli pozwani wykażą stronie powodowej realne możliwości uiszczenia opłat za sporny lokal z tytułu jego bezumownego korzystania, to co do zasady nie ma przeszkód prawnych, aby pomiędzy stronami na nowo został nawiązany stosunek najmu.

Apelacje od powyższego orzeczenie wnieśli pozwani W. M., J. M. i P. M.. Zarzucili oni, że zadłużenie z 2006r zostało przez nich w całości uiszczono co do należności głównej, zaś odsetki w kwocie ponad 3.500 zł zostały im umorzone. Podali, że nikt nie poinformował ich, że po spłacie zadłużenia powinni ponownie zawrzeć umowę najmu, wydawało im się, że zapłata zaległego czynszu automatycznie przywraca ich prawa lokatorskie. Zarzucili także, że przy ich dochodach nie stać ich na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Pozwany W. M. podniósł, że z listy bezrobotnych został wykreślony dlatego, iż został mu przyznany Z MOPS-u zasiłek stały w kwocie 529 zł i stało się to z dniem 12 lipca 2012r. Z kolei P. M. zarzucił, że w dalszym ciągu uczy się w (...) Liceum Ogólnokształcącym w Ś. oraz, że jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna i dołączył stosowne zaświadczenie ze szkoły do której uczęszcza, a także zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy ze Ś..

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacje są częściowo uzasadnione. Sąd Okręgowy orzekając w niniejszej sprawie wziął pod uwagę okoliczności faktyczne przedstawione przez Sąd Rejonowy, a ponadto dodatkowo ustalił, że kwotę 13. 138 zł, 53 gr pozwani wpłacili w dniu 9 października 2006r, czyli już po rozwiązaniu umowy najmu oraz, że pozwany P. M. w dalszym ciągu uczy się w (...) Liceum Ogólnokształcącym w Ś. oraz jest wpisany na listę bezrobotnych.

Oceniając zważenia prawne dokonane przez Sąd I instancji należy stwierdzić, że nie można podzielić tej ich części, która dotyczy braku uprawnień pozwanych J. M., P. M. i W. M. do otrzymania lokalu socjalnego. Jeśli chodzi o pozwanego P. M., to ponieważ ma on status osoby bezrobotnej, to na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego obligatoryjnie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego. Odnośnie pozwanych J. M. i W. M., to nie można zgodzić się z oceną Sądu Rejonowego, że ich sytuacja materialna pozwala im na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Z zasad doświadczenia życiowego wynika bowiem, że ceny rynkowe najmu mieszkań są stosunkowo wysokie, skoro więc pozwany W. M. jest objęty pomocą ze strony MOPS-u i otrzymuje jedynie zasiłek w wysokości nieco ponad 500 zł miesięcznie, zaś pozwana W. M. uzyskuje wynagrodzenie za pracę 1.200 zł oraz emeryturę w wysokości ok. 600 zł, to ich dochody nie są na tyle wysokie, by mieli oni realnie możliwość wynajęcia mieszkania na wolnym rynku. Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok / art. 386 § 1 kpc / i ustalił, że wskazanym wyżej pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu przedstawienia przez powodową gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W pozostałym zaś zakresie apelacje pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie. Co prawda skarżący powoływali się na fakt, iż zaległości czynszowe z roku 2006 zostały przez nich spłacone co do należności głównej, zaś odsetki zostały im umorzone, jednakże jak to ustalił Sąd Okręgowy do spłaty tejże kwoty doszło 9 października 2006r czyli już po rozwiązaniu umowy najmu. Ponadto w późniejszym okresie czasu pozwani znowu doprowadzili do znacznych zaległości z tytułu opłat za korzystanie z mieszkania, zaś do ponownego nawiązania umowy najmu nigdy nie doszło. Skoro więc umowa najmu została skutecznie rozwiązana, strona powodowa miała prawo domagać się od pozwanych opuszczenia lokalu. Z tych też względów, dalej idące apelacje, na podstawie art. 385 kpc, podlegały oddaleniu.