

*Sygn. akt II Ca 418/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 2 lipca 2013 r.**

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SR Maciej Ejsmont (del.)

SO Maria Kołcz

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M.**

przeciwko **K. M.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 25 marca 2013 r., sygn. akt I C 472/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. II w ten sposób, że obniża zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.152,63 zł do 1.725,60 (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia pięć 60/100) zł oraz w pkt III poprzez orzeczenie, że pozwanemu K. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a dalej idące powództwo oddala;**

**II. oddala dalej idącą apelację;**

**III. przyznaje radcy prawnemu M. M. od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 442,80 zł, zawierającą należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;**

**IV. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt II Ca 418/13*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich nakazał K. M., aby opróżnił, opuścił i wydał A. M. lokal mieszkalny nr (...) położony w Z. przy ulicy (...) (pkt I); zasądził od pozwanego na rzecz

powoda kwotę 2.152,63 zł (pkt II), orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt III) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu (pkt IV i V).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). Strony zawarły ustną umowę najmu tego lokalu. Pozwany miał zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu oraz uiszczać wszystkie związane z nim opłaty. Powód odstąpił od pobierania czynszu od pozwanego. Pozwany K. M. opłacał od 2007r., opłaty eksploatacyjne tj. za gaz, energię i wodę oraz wpłacał do Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczki na poczet kosztów zarządu. Około 2 lat temu pozwany zaprzestał płacenia opłat stanowiących zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością. Na żądanie powoda pozwany uregulował zaległości z tego tytułu za okres około 8 miesięcy, a następnie ponownie zaprzestał ich uiszczania. Zaległość z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od stycznia 2012r., do czerwca 2012r., wyniosła 2.152,63 zł. Zadłużenie to spłaca powód A. M.. Pismem z dnia 12 lipca 2012r., powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 2.152,63 zł w terminie miesięcznym, a następnie pismem z dnia 21 sierpnia 2012r., powód wypowiedział mu umowę najmu wskazanego wyżej lokalu. Pozwany K. M. ma orzeczoną II grupę inwalidzką z ogólnego stanu zdrowia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne.

Spór dotyczył rodzaju opłat, do ponoszenia których na mocy umowy zobowiązany był pozwany. Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda i jego żony L. M. słuchanej w charakterze świadka w tej części, w której zeznali oni, że pozwany na mocy ustnej umowy miał uiszczać wszystkie opłaty związane z lokalem przy ul. (...), w tym również zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Zeznania te znajdują bowiem potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. W szczególności potwierdzają to zeznania samego pozwanego K. M., który zeznał, że początkowo wpłacał pieniądze do wspólnoty mieszkaniowej na poczet zaliczek na koszty zarządu nieruchomością. Płacenia zaprzestał po wizycie u zarządcy nieruchomości, gdzie jak twierdzi, uzyskał informację, że koszty zarządu nieruchomością wspólną obciążają właściciela. Do tego czasu uiszczał opłaty do wspólnoty, bo był przymuszany do tego przez powoda. Pozwany potwierdził też, że pierwsze zaległości które powstały z tego tytułu za okres około 8 miesięcy spłacił na żądanie powoda. W tej sytuacji Sąd uznał, że umowa pomiędzy stronami obejmowała dokonywanie przez pozwanego wszystkich opłat związanych z lokalem przy ul. (...), w tym również zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Umowa użyczenia jest umowa nieodpłatną. Jest ona zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Używający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści. Nie jest umową użyczenia umowa, u podłoża której leżą inne przesłanki niż bezinteresowność, dobroczynność lub chęć bezpłatnego wynagrodzenia kontrahentowi, a więc umowa przynosząca wierzycielowi korzyści materialne niepolegające na bezpośrednim świadczeniu ze strony dłużnika. Nie można więc uznać za umowę użyczenia umowy, mocą której dłużnik w związku z używaniem rzeczy, ponosi obciążające wierzyciela koszty i opłaty nie mieszczące się w kosztach jej zwykłego utrzymania, a więc koszty i opłaty, które wierzyciel musiałby ponieść sam gdyby nie oddał rzeczy do używania innej osobie. Zwykle koszty utrzymania rzeczy to wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w stanie niepogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie. Są to np. koszty konserwacji, bieżących remontów, drobnych napraw. Za zwykle koszty utrzymania rzeczy – w rozumieniu art. 713 k.c.- nie można uznać kosztów obciążających dłużnika niezależnie od istnienia stosunku użyczenia np. podatków, kosztów ubezpieczenia rzeczy, opłat, i innych publiczno-prawnych i prywatnoprawnych ciężarów związanych zwykle z własnością i posiadaniem rzeczy. Wtedy taką należy ocenić jako najem albo dzierżawę.

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali ( Dz. U. 2000 Nr 80 poz. 903) właściciel lokalu mieszkalnego pokrywa dwa rodzaje wydatków. Pierwsze to wydatki związane z korzystaniem z samego lokalu mieszkalnego. Drugie to koszty zarządu nieruchomością wspólną na które składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej i gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie zarządcy ( art. 1). Na pokrycie powyższych opłat uiszczane są zaliczki w formie bieżących opłat ( art. 15 ). Są to wydatki

związane z własnością rzeczy i jeżeli z umowy wynika, że ma je ponosić strona korzystająca z lokalu mieszkalnego, to umowę taką należy traktować nie jako użyczenie, ale jako umowę najmu. Zatem jeżeli przedmiotem umowy było opłacanie przez pozwanego również kosztów zarządu, to umowa ta nie ma charakteru umowy użyczenia.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel może wypowiedzieć umowę najmu jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, nie uiszczył tych zaległości.

Pozwany przyznał w toku postępowania, że nie uiszczał opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością. Bezsprzecznym było że wysokość tych zaległości za okres od stycznia 2012r., do czerwca 2012r., wyniosła 2.152,63 zł. Powód pismem z dnia 12 lipca 2012 r., wezwał pozwanego do uiszczenia zaległości w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu a następnie pismem z dnia 21 sierpnia 2012 r., wypowiedział pozwanemu umowę najmu. W takiej sytuacji uznać należy wypowiedzenie dokonane przez stronę powodową za skuteczne.

Właściciel lokalu może w drodze umowy cywilnoprawnej określić jakie wydatki i w jakim zakresie będą ponoszone przez korzystającego na podstawie tej umowy z lokalu mieszkalnego. Skoro więc w ustnej umowie najmu ustalone zostało, że pozwany ponosić będzie wszystkie koszty związane z zajmowanym lokalem, to jego obowiązkiem było uiszczanie również kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego, że żądanie przez stronę powodową eksmisji stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. i pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniający ten zarzut spoczywa na tym kto ten zarzut podnosi. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. W sprawie o wydanie nieruchomości zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli się je dopuszcza to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego przypadku. W niniejszej sprawie pozwany nie wykazał aby powód realizując swoje żądanie eksmisji naruszył zasady współżycia społecznego. Powód zezwolił pozwanemu na korzystanie ze swojej własności w zamian za ponoszenie opłat związanych z tym lokalem. Odstąpił zaś od pobierania od powoda czynszu. Jego działania nie można więc uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany nie wykazał aby na powodzie ciążył obowiązek alimentacyjny wobec pozwanego.

Zaznaczyć też należy, że ochrona z tytułu normy art. 5 k.c. nie przysługuje temu, kto sam pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego. Pozwany początkowo uiszczał zaliczki na poczet kosztów zarządu a następnie zaprzestał ich płacenia twierdząc, że opłaty te obciążają powoda. Uznać więc należy, że sam pozostawał w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, polegającymi na obowiązku należytego wywiązywania się ze swoich obowiązków.

Sąd orzekł o braku uprawnienia do otrzymania przez pozwanego lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów przepisu o obowiązku sądu orzeczenia o lokalu socjalnym nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany. Zaskarżył go w pkt I – III. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości. Zarzucił:

1. niezgodność ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że strony zawarły umowę o odpłatne korzystanie z lokalu mieszkalnego;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na uznaniu za wiarygodne twierdzeń powoda i jego żony w tej części, w której zeznali, że pozwany miał opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną;

3. naruszenie art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, przez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że przepis ten obowiązuje tylko wtedy, gdy strony nie umówiły się inaczej, podczas gdy jest to przepis bezwzględnie obowiązujący.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są w przeważającej części prawidłowe. Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. Jednakże, odmiennie niż Sąd I instancji, Sąd Okręgowy ustalił, że na podstawie zawartej przez strony umowy pozwany zobowiązany był płacić czynsz. Czynsz ten miał być płatny do rąk wierzyciela powoda, to znaczy Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód: zeznania L. M. k. 70

A. M. k. 87

K. M. (częściowo) k. 87 - 88

Wysokość czynszu w okresie od czerwca 2011 r. do czerwca 2012 r. wynosiła 143,80 zł miesięcznie.

Dowód: rozliczenie należności i wpłat k. 80 – 81

W pierwszej kolejności należało odpowiedzieć na pytanie, jaki stosunek prawny łączył strony niniejszego procesu. To znaczy, czy statuowała go umowa najmu czy użyczenia. Sąd Okręgowy uznał, że strony zawarły umowę najmu. Pozwany zobowiązany był płacić na rzecz powoda czynsz. Założeniem ekonomicznym umowy łączącej strony było zrównanie wysokości czynszu z opłatami obciążającymi powoda w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu zaliczek na fundusz remontowy i zarząd. Ustalono to w oparciu o zeznania L. M., powoda i częściowo pozwanego oraz rozliczenie należności i wpłat (k. 80 – 81). Z dowodów tych wynika bowiem, że pozwany przez długi czas płacił do rąk Wspólnoty kwoty równe zaliczkom na fundusz remontowy i zarząd. Oczywiście jest, że czynił to w ramach realizacji obciążającego go obowiązku umownego. Dla uproszczenia relacji między stronami ustaliły one, że kwota czynszu będzie płacona do rąk wierzyciela powoda – czyli Wspólnoty Mieszkaniowej. Oznacza to, że powód zrezygnował z pobierania od pozwanego nie „czynszu” w rozumieniu art. 659 § 1 k.c., lecz „odstępnego”, rozumianego jako zysk, czyli różnicę między opłatami obciążającymi właściciela, a pobieranym przez niego czynszem. Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania mogły być więzi rodzinne łączące strony, pozwany jest bratem powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest możliwe przyjęcie innej wykładni zawartej przez strony umowy. Nie była to z pewnością umowa użyczenia. Gdy przedmiot użyczenia obciążają koszty stałe, niezależne od istnienia stosunku prawnego, związane z faktem istnienia rzeczy, a za takie uznać należy zaliczki na zarząd i fundusz remontowy, przyjęć trzeba, że obciążają one użyczającego. Gdy zaś przerzucić je na biorącego, umowa traci darmy charakter, z uwagi na zwolnienie od tych obciążeń użyczającego i nie może być uznana za umowę użyczenia. Zwolnienie to bowiem stanowi korzyść będącą ekwiwalentem za oddanie rzeczy do używania. Na gruncie niniejszej sprawy, ekonomiczny ciężar analizowanych zaliczek przeniesiony miał być na pozwanego, co przemawia za zakwalifikowaniem umowy jako najmu.

Po ustaleniu, że strony łączyła umowa najmu, rozważyć należało, w jakiej wysokości czynsz zobowiązany był płacić pozwany. Należy mieć bowiem na uwadze, że niedopuszczalne jest ustalenie czynszu w wysokości równej każdorazowej wysokości kwot obciążających wynajmującego właściciela z tytułu zaliczek na fundusz remontowy i zarząd. Podwyżka czynszu wymaga bowiem wypowiedzenia dokonanego przez wynajmującego, dokonywanego w formie oświadczenia woli składanego najemcy. Dopiero takie oświadczenie stanowi zdarzenie prawne, mogące wpływać na zmiany w zakresie stosunku prawnego łączącego strony umowy najmu. Zdarzeniem takim nie jest natomiast z pewnością sama zmiana stawek zaliczek na fundusz remontowy i zarząd. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że ostatnią

wysokością czynszu, objętą konsensem stron, była kwota 143,80 zł miesięcznie. Była ona równa stawce zaliczek na fundusz remontowy i zarząd obowiązującej do czerwca 2011 r. (vide: zestawienie k. 80). W tym miesiącu pozwany dokonał spłaty zadłużenia czynszowego obciążającego go w stosunku do powoda, wpłacając kwotę 936,28 zł do rąk wspólnoty. Spłacił on wówczas w całości ówczesne zadłużenie wobec powoda i jednocześnie doszło do pełnej spłaty ówczesnego zadłużenia powoda w stosunku do Wspólnoty. Należy zatem uznać, że dokonując spłaty zadłużenia, pozwany akceptował jego wysokość.

Z analizy rozliczenia należności i wpłat wynika, że stawki zaliczek na fundusz remontowy i zarząd we wskazanej wyżej Wspólnocie uległy podwyżce od lipca 2011 r. Z przywołanych wyżej względów nie można przyjąć by wywołało to zmianę w zakresie stosunku prawnego łączącego strony niniejszego procesu. Oznacza to, że pozwany nadal zobowiązany był do uiszczania czynszu w wysokości 143,80 zł miesięcznie. Z obowiązku tego się nie wywiązał. Pozwany nie płacił czynszu za okres dochodzony pozwem, to jest za 12 miesięcy. Ma to dwa istotne następstwa. Po pierwsze, powodowi przysługuje w stosunku do pozwanego wymagalne roszczenie o zapłatę 1.725,60 zł (12 x 143,80 zł), Po drugie zaś, powód uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu łączącej go z pozwanym, po dopełnieniu warunków określonych w art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W tej sytuacji należało uznać, że apelacja od wyroku Sądu Rejonowego w pkt I jest bezzasadna, zaś częściowo uzasadniona w odniesieniu do jego pkt II.

Zaskarżony wyrok podlegał nadto zmianie w pkt III. Przepis art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów ma bowiem to znaczenie, że w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, nie stosuje się jedynie przepisu ust. 4 tegoż art. 14. Jest to przepis wskazujący krąg osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Jednakże nie oznacza to, że wobec osób, o których mowa w art. 14 ust. 7 sąd nie jest władny orzec uprawnienia do lokalu socjalnego na zasadach ogólnych, to znaczy w oparciu o kryteria z art. 14 ust. 3 tejże ustawy. Uwzględniając sytuację życiową pozwanego, jego zły stan zdrowia, a także brak zarzutów co do sposobu korzystania przez niego ze spornego lokalu, Sąd Okręgowy uznał, że zasadnym jest orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w pkt I i II.

Orzeczenie w pkt III oparto na § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 3 oraz § 9 pkt 1, a także § 15 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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 (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na art. 102 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Uwzględniono przy tym zły stan zdrowia pozwanego i jego ciężką sytuację materialną.