

Sygn. akt II Ca 385/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 24 października 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Barbara Mokras (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Henryk Haak</b> <b>SSO Paweł Szwedowski</b>
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa H. Z.

przeciwko R. W., D. W. , małoletniej K. W. , małoletniemu Ł. W. i małoletniej W. W.

przy udziale interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Jarocinie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P.

z dnia 11 marca 2013r. sygn. akt VI C 65/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P. na rzecz pozwanego R. W. kwotę 60 zł powiększoną o 23% podatku od towarów i usług tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu odwoławczym przez adwokata W. R. – Kancelaria Adwokacka w J..

III. zasądza od interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P. na rzecz powódki H. Z. kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 385/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. nakazał pozwanym R. W., D. W. oraz małoletnim K., Ł. i W. rodzeństwu W. aby opuścili, opróżnili i wydali powódce H. Z. lokal mieszkalny numer (...) położony w P. przy ul. (...). Sąd I instancji ustalił jednocześnie, że pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, stąd nakazał wstrzymanie wykonania ich eksmisji do czasu złożenia przez Miasto i Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W wyroku tym orzeczono także o kosztach postępowania.

### ***Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

W dniu 28 stycznia 1998 r. A. S., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PPUH (...) z siedzibą w K. i pozwany R. W. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w P. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 31,94 m<sup>2</sup>. Umowa zawarta została między stronami na czas nie określony. R. W. był wówczas żonaty i wynajmujący wiedział o tym, że pozwany w mieszkaniu tym zamieszka ze swoją żoną D. W.. W trakcie trwania umowy urodziły się małoletnie dzieci R. i D. W.: K. W., Ł. W. i W. W..

Aneksem z dnia 28 lutego 2003 r. wysokość czynszu najmu ustalona została przez strony na kwotę 63,88 zł.

Powódka H. Z. w dniu 28 kwietnia 2011 r. nabyła nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny zamieszkały przez pozwanych. Tym samym weszła w prawa i obowiązki poprzedniego wynajmującego. W piśmie z dnia 3 listopada 2011 r., powódka wypowiedziała pozwanemu R. W. dotychczasową wysokość czynszu i opłat dodatkowych z kwoty 63,88 zł do łącznej kwoty 256,41 zł miesięcznie. Pismo to doręczone zostało pozwanemu 7 listopada 2011 r. Pozwany nie zakwestionował tej podwyżki czynszu i nie wniósł do sądu stosownego powództwa o ustalenie, że zmiana wysokości czynszu jest bezzasadna w całości bądź w części. W związku z zaleganiem przez pozwanych z zapłatą należności czynszowych powódka w piśmie z dnia 21 marca 2012 r. wezwała R. W. do zapłaty zaległych należności czynszowych w terminie jednego miesiąca, uprzedzając ją o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Pismo to doręczone zostało pozwanemu w dniu 23 marca 2012 r. W wyznaczonym terminie pozwani nie uregulowali zadłużenia za zajmowane mieszkanie. W związku z tym H. Z. w piśmie z dnia 10 maja 2012 r. skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu z miesięcznym terminem wypowiedzenia. Wypowiedzenie to doręczone zostało pozwanemu R. W. w dniu 11 maja 2013 r.

Decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 21 listopada 2012 r. i 7 grudnia 2012 r. budynek gospodarczy oraz frontowy budynek mieszkalny zlokalizowany na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wyłączone zostały, w trybie natychmiastowym, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi w nich przebywających i groźbę zawalenia.

Sąd Rejonowy ustalił również, że R. W. zajmuje aktualnie mieszkanie wraz z żoną i trójką małoletnich dzieci w wieku 14, 9 i 2 lat. Pracuje w firmie (...) i zarabia miesięcznie 1.200 zł. Jego żona D. W. nie pracuje, zajmuje się wychowaniem najmłodszej córki. Jest zarejestrowana w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Rodzina korzysta ze świadczeń pomocy społecznej. Pozwani chcieliby jak najszybciej wyprowadzić się z dziećmi z zajmowanego lokalu ze względu na istniejące zagrożenie zawalenia się budynku i warunki techniczne tego lokalu. Od dawna oczekują na przyznanie lokalu komunalnego przez gminę. W (...) w P. oraz w Urzędzie Miasta i Gminy P. zapewniano ich, że rodzina otrzyma lokal socjalny w pierwszej kolejności po przyznaniu go przez sąd w wyroku eksmisyjnym.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy wskazał, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Sąd Rejonowy podkreślił nadto, że stosunek najmu może zostać wypowiedziany przez właściciela nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust.2 pkt 2 cytowanej ustawy).

Sąd I instancji przyjął, iż powódka wykazała, że dopełniła wszystkich czynności prawnych wskazanych w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj. wezwała pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych, wyznaczyła im miesięczny termin na spłatę zadłużenia a następnie została im wypowiedziana umowa najmu. W konsekwencji pozwani utracili prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu z końcem czerwca 2012 r.

O prawie do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Skoro pozwana D. W. jest osobą bezrobotną a wraz z mężem R. W. są opiekunami prawnymi trójki małoletnich dzieci i korzystają z pomocy opieki społecznej, to przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Sąd I instancji wskazał nadto, iż w niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gdyż pozwani zajmują lokal na podstawie umowy najmu zawartej przed 1 stycznia 2005 r. a poza tym w niniejszej sprawie za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego przemawiają szczególne okoliczności (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego), jakimi są wyjątkowo złe warunki mieszkaniowe, realnie zagrażające życiu i zdrowiu pozwanych.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł interwenient uboczny po stronie powodowej - Miasto i Gmina P. zaskarżając je w części, tj. w zakresie orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego a mianowicie art. 14 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 3 i art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zw. z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Skarżący zarzucił również naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego oraz przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka H. Z. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości i przyznanie od interwenienta ubocznego kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i przyznanie od interwenienta ubocznego kosztów wynagrodzenia dla pełnomocnika ustanowionego dla nich z urzędu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

#### ***Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.***

Analizując zarzuty apelacji wskazać trzeba, że dla oceny uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego zastosowanie ma art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez najemcę z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie miał zastosowania art. 14 ust 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gdyż przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005r., [co wynika z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U 2004 Nr 281, poz. 2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.]. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, iż nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanych, skoro należą oni do grupy podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 3 ustawy. Pozwana D. W. jest osobą bezrobotną a wraz z mężem są opiekunami prawnymi trójki małoletnich dzieci, przy czym korzystają z pomocy opieki społecznej, stąd przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

W świetle powyższych ustaleń nie sposób również przyjąć za uzasadniony argumentu naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie. Skoro bowiem pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z uwagi na spełnienie przesłanek określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a Sąd zaistnienie tych okoliczności zobowiązany jest badać z urzędu, nie ma żadnych podstaw aby uznać, że dopuścili się oni nadużycia przysługującego im prawa podmiotowego. Oczywistym jest, iż klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wynikająca z art. 5 k.c. podlega interpretacji zwięzającej i stosowana jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych i uzasadnionych szczególnym stanem faktycznym. W ocenie Sądu Okręgowego te przesłanki nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż trudności z zapewnieniem lokali socjalnych przez Miasto i Gminę P. nie uzasadniają pozbawienia tego uprawnienia podmiotów, którym przysługuje ono z uwagi na obiektywne spełnienie przesłanek określonych w przepisach prawa.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. podkreślenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom apelacji ocena dowodów dokonana została przez Sąd Rejonowy na podstawie własnego przekonania, w oparciu o wszechstronne rozważenie zebranego materiału, tj. mając na względzie brzmienie art. 233 §1 k.p.c. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy dokładnie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i w oparciu o niego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie dopuszczając się w tej mierze żadnej dowolności. Rozumowaniu Sądu nie sposób zarzucić sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, wskazaniami wiedzy oraz doświadczeniem życiowym.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. – punkt II i III sentencji wyroku.