

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 maja 2013 r. strona powodowa – m.W., reprezentowana przez Zakład (...)w Dzielnicy M.wniosła o nakazanie pozwanym M. C.i R. C., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny nr (...)położony w W.przy ulicy (...)oraz wydali go do rąk powoda. Strona powodowa wniosła o orzeczenie eksmisji bez uprawnienia do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani M. C. oraz R. C. nie ustosunkowali się do żądania pozwu, nie złożyli wyjaśnień w sprawie, nie stawili się na termin rozprawy, o którym byli zawiadomieni w sposób prawidłowy, ani też nie żądali przeprowadzenia rozprawy w czasie swojej nieobecności.

Wyrokiem zaocznym z 23 września 2013 r. Sąd Rejonowy (...)w W.nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W.przy ulicy (...), orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego wobec pozwanych do czasu złożenia im przez miasto W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania poniesionymi przez stronę powodową.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:***

Lokal mieszkalny numer (...), położony przy ulicy (...)w W.stanowi własność m.W.i wchodzi w skład jego zasobu mieszkaniowego.

W dniu 15 czerwca 1974 r. powód jako wynajmujący, oraz pozwana M. K. (obecnie C.) jako najemca zawarli umowę najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

W dniu 14 stycznia 1982 r. M. K. zawarła związek małżeński z R. C. i przyjęła nazwisko męża.

W przedmiotowym lokalu razem z M. C. mieszka jej mąż R. C..

Pozwani zalegali wobec strony powodowej z opłatami czynszowymi za lokal za okres dłuższy niż 3 miesiące.

W piśmie z 25 listopada 2011 r. m.W.poinformowało pozwanych o wysokości zadłużenia i wezwało ich do spłaty zadłużenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

Następnie pismem z 17 maja 2012 r. (które zostało osobiście odebrane przez pozwanych 28 maja 2012 r.) strona powodowa wyznaczyła pozwanym M. C.i R. C.dodatkowy 30-dniowy termin do zapłaty zaległych i bieżących należności za przedmiotowy lokal. W piśmie tym wskazano, że na dzień 30 kwietnia 2012 r. zadłużenie pozwanych związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu wynosiło 19 409,28 złotych. M.W.oświadczyło również, że po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wypowie pozwanym umowę najmu lokalu.

W dniu 21 września 2012 r. pozwana M. C. zwróciła się do powoda o rozłożenie zaległego czynszu na raty z uwagi na trudną sytuację materialną i życiową pozwanych. Podała, że oboje z mężem są osobami chorymi.

Powyższy wniosek został rozpoznany odmownie.

Pozwani nie uiścili zaległych należności w wyznaczonym terminie. Wobec tego, pismem z 11 lipca 2012 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w W., ze skutkiem na dzień 30 września 2012 r. We wskazanym piśmie wezwano pozwanych do opróżnienia wymienionego lokalu w dniu 1

października 2012 r. i przekazania go do dyspozycji wynajmującego. W/w pismo zostało odebrane przez pozwanych osobiście.

Pozwani nie opróżnili przedmiotowego lokalu w wyznaczonym terminie. Pismem z 31 października 2012 r. – odebranych przez pozwanych w dniu 9 listopada 2012 r. – m.W. ponownie wezwało pozwanych do opróżnienia i opuszczenia spornego lokalu w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego pisma.

Do chwili zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie pozwani nie opuścili i nie opróżnili, ani nie wydali spornego lokalu powodowi.

Pozwana M. C. ma 66 lat, jest emerytką. Pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 683,84 zł.

Pozwany R. C. ma 65 lat, jest emerytem. Pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 522,56 zł.

Obecnie pozwani nie korzystają z pomocy Ośrodka (...). M. C. otrzymywała świadczenia z pomocy społecznej przed 2007 rokiem.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o wskazane w jego opisie dokumenty oraz kserokopie dokumentów, których oryginały znajdują się w aktach lokalowych, a których rzetelności sporządzenia strony postępowania nie kwestionowały.

Sąd pierwszej instancji również nie znalazł podstaw do podważania ich wiarygodności i mocy dowodowej.

***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo w części.***

Sąd Rejonowy stwierdził, że bezspornym w niniejszej sprawie było, że m.W. jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a pozwani zalegali wobec niego z zapłatą opłat czynszowych za ten lokal oraz, że z tego powodu powód dokonał skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu spornego lokalu. Mając na uwadze materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, Sąd pierwszej instancji ocenił, że zaistniała powołana wyżej okoliczność wskazana przez powoda jako podstawa wypowiedzenia umowy najmu, dlatego też dokonane wypowiedzenie umowy najmu wywołało skutek prawny w postaci rozwiązania tej umowy.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał, że przesłanki roszczenia windykacyjnego zostały w niniejszej sprawie spełnione, a co za tym idzie Sąd Rejonowy nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...).

Stosownie do treści art. 14 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnymi i zmianie Kodeksu cywilnego Sąd pierwszej instancji z urzędu ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd pierwszej instancji, ustalając prawo pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, miał na uwadze ich trudną sytuację materialną i życiową, a więc fakt, że są to osoby starsze, chore oraz osiągające niskie dochody. Dodatkowo Sąd Rejonowy nadmienił, że powód nie twierdził, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, jak również z dokumentów, zawartych w aktach lokalowych nie wynika, aby taki tytuł im przysługiwał oraz aby mogli zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

Rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy miał także na uwadze fakt, że wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa instytucji lokalu socjalnego miało stanowić instrument ochrony lokatorów w tych przede wszystkim przypadkach, gdy orzeczenie eksmisji dotyczyć miało osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiałaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji tak rozumiane względy słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanym możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego.

Konsekwencją przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego było wstrzymanie przez Sąd Rejonowy wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez miasto W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, stosownie do art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminnymi i zmianie Kodeksu cywilnego.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że z uwagi na trudną sytuację finansową i życiową pozwanych, a także specyfikę niniejszej sprawy zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek skutkujący niezasadzaniem od strony przegrywającej kosztów procesu na rzecz strony wygrywającej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części, tj. co do pkt. 2, 3 i 4 wyroku, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji domniemania, że pozwani spełniają przesłanki do orzeczenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie wybiórczych informacji i nie dokonaniu wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji domniemania, że spełnione zostały warunków do orzeczenia prawa do lokalu socjalnego dla pozwanych w sytuacji, gdy brak jest ustaleń dotyczących możliwości zamieszkania w innym lokalu, jak również mając na uwadze, że pozwani nie korzystali z pomocy społecznej,
3. naruszenie art. 20 ust. 3 i art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z § 12 - § 17 i § 1 pkt. 24-27 uchwały nr (...) Rady Miasta W.z 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta W.poprzez ich niezastosowanie, oraz na przyjęciu domniemania, że pozwani osiągają miesięczne dochody uzasadniające orzeczenie prawa do lokalu socjalnego,
4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędne przyjęcie, że informacje o dochodach pozwanych stanowią ich jedyne źródło utrzymania, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwani nie są w trudnej sytuacji materialnej oraz nie korzystają z pomocy społecznej,
5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 348 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na odstąpieniu od obciążania pozwanych kosztami rozprawy zaocznej w sytuacji, gdy został wydany wyrok zaoczny i brak jest informacji w aktach aby niestawiennictwo pozwanych było niezawinione lub aby nie dołączono do akt sprawy wyjaśnień pozwanych złożonych przed rozprawą,
6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 98 § 1 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie w sytuacji uwzględnienia powództwa i odstąpienie od obowiązku zwrotu kosztów postępowania powodowi, pomimo takiego żądania zgłoszonego w pozwie.

Jednocześnie powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, uchylenie pkt. 3 wyroku, oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda obowiązku zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję oraz za postępowanie odwoławcze. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach.

Przed Sądem Okręgowym pozwani wnieśli o oddalenie apelacji.

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

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną.

Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku nie dopatrywał się rozważanych z urzędu i skutkujących eliminacją orzeczenia naruszeń prawa proceduralnego stwierdzając, że podważany przez stronę powodową wyrok odpowiada prawu.

Jednakże sąd odwoławczy dostrzegł potrzebę uzupełnienia materiału dowodowego i dopuścił dowód z przesłuchania pozwanych na okoliczność ich sytuacji majątkowej. Na podstawie wiarygodnych zeznań pozwanych Sąd Okręgowy ustalił, że M. C. ma 67 lat, otrzymuje 1200 zł z tytułu emerytury, przeszła dwa udary, ma częściowy paraliż, a R. C. ma 65 lat, otrzymuje 670 zł z tytułu emerytury i choruje na padaczkę. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił sytuację życiową i finansową pozwanych na podstawie dowodów znajdujących się w aktach lokalowych ( k.145, k. 159) oraz pisma z Zakładu (...)w W.z 19 lipca 2013r. oraz pisma z Ośrodka (...) z 19 lipca 2013r., które nie były kwestionowane przez stronę powodową.

Ustalenia Sądu Rejonowego, stanowiące podstawę przyznania pozwanym lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy były prawidłowe i zgodne z ustaleniami Sądu Okręgowego.

Sąd pierwszej instancji słusznie bowiem uznał, że pozwanym z uwagi na ich trudną sytuację materialną i życiową, podeszły wiek, choroby, osiąganie niskich dochodów przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Ponadto zauważyć należy, że pozwani zwracali się do powoda z prośbą o rozłożenie na raty ich zadłużenia, powołując się na niskie dochody i choroby, na co powód nie wyraził zgody. Ponadto pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, co zostało potwierdzone także ustaleniem Sądu Okręgowego.

W konsekwencji bezzasadny jest zarzut naruszenia art.14 ust. 4 powoływanej ustawy a także art. 20 ust. 3 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 tej ustawy w zw. z § 12 -§ 17 i § 1 pkt 24-27 uchwały Nr (...)Rady Miasta W.z 9 lipca 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta W..

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie nosi znamion dowolności, jest zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, a zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest chybiony.

Należy podkreślić, że Sąd Rejonowy rozstrzygając w sprawie niniejszej oparł się na całym zebrany w sprawie materiale dowodowym, przeprowadził ocenę dowodów w sposób szczegółowy - z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy.

Sąd pierwszej instancji drobiazgowo uzasadnił, którym dowodom dał, a którym odmówił przymiotu wiarygodności, przestrzegając przy tym zasad logicznego rozumowania i z zebranego materiału dowodowego wyciągnął wnioski logicznie uzasadnione.

W przekonaniu Sądu Okręgowego nie zostały przekroczone ramy swobodnej oceny dowodów określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd Rejonowy w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważył materiał dowodowy jako całość.

Chybiony jest także zarzut naruszenia przepisów postępowania tj. art. 98 § 1 k.p.c. poprzez zastosowanie art. 102 k.p.c. i odstąpienie od obowiązku zwrotu kosztów postępowania powodowi. Podkreślić należy, że Sąd Odwoławczy podziela

stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 18 kwietnia 2013r., w sprawie III CZ 75/12, że kontrola w zakresie zastosowania art. 102 k.p.c. jest ograniczona. Jedynie w przypadku braku uzasadnienia jego zastosowania przez Sąd przy rozstrzygnięciu bądź, gdy jego zastosowanie rażąco narusza reguły przewidziane przez ww. przepis możliwa jest zmiana takiego rozstrzygnięcia. Jednocześnie stwierdzić należy, że Sąd I instancji uzasadnił z jakich względów uznał za stosowne nieobciążanie kosztami postępowania strony przegrywającej. Ponadto, nie można temu rozstrzygnięciu przypisać znamion rażącego naruszenia dyspozycji przepisu art. 102 k.p.c.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy uznając trafność i prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia oraz bezpodstawność zarzutów strony powodowej na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako bezzasadną.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)