

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 marca 2017r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Sędziowie SO :	M. S., C. O.
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. (poprzednio O.)**

**przeciwko Z. O.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji powódki J. K. (poprzednio O.) i (...) sp. z o.o. w S. od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 21 grudnia 2016r. sygn. akt I C 1031/16

1.Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób że skreśla punkt II. , a punkt III. oznacza jako punkt II.

2.Zasądza od pozwanego Z. O. na rzecz powódki J. K. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu przed sądem II-giej instancji w tym kwotę120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

3.Zasądza od pozwanego Z. O. na rzecz interwenienta ubocznego (...) sp. z o.o. w S. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu przed sądem II-giej instancji.

SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Małgorzata Szostak –Szydłowska SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I. Ca. 79/17

## UZASADNIENIE

Powódka J. K. (poprzednio O.) wystąpiła przeciwko Z. O. z pozwem, w którym domagała się nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia z rzeczy lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Jednocześnie wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż opisany w pozwie lokal mieszkalny stanowi jej własność. Z. O. zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego. Nie reguluje żadnych opłat związanych z jego utrzymaniem, a dodatkowo w sposób nagminny nadużywa alkoholu, przychodzi w późnych godzinach wieczornych w stanie nietrzeźwym, naruszając spokój i bezpieczeństwo domowników. Dopuszcza się też wobec niej przemocy psychicznej.

Pozwany Z. O. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podał, iż do wykupu mieszkania doszło w trakcie trwania małżeństwa stron. Przy czym spłacił on istniejące przed wykupem zadłużenie, a obecnie partycypuje w kosztach utrzymania lokalu. Kwestionował także zarzuty dotyczące nadużywania przez siebie alkoholu, powołując się w szczególności na fakt, iż cały czas jeździ samochodem.

Interwenient uboczny po stronie powódki Gmina Miejska S. podał, iż nie zajmuje się kwestiami, czy pozwany ma, czy też nie ma prawa zamieszkiwać w spornym lokalu. Wnosił jedynie o nieprzyznawanie mu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 21 grudnia 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. C. 1031/16 nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o nr (...) (pkt I); ustalił, iż pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie punktu I do czasu złożenia przez interwenienta ubocznego - (...) Sp. z o. o. w S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II); odstąpił od obciążenia stron kosztami procesu (pkt III).

***Podstawą powyższego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji:***

J. K. (poprzednio O.) od dnia 16 stycznia 2008 roku jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), które stanowi jej majątek odrębny.

W okresie od 28 czerwca 2016 roku do 5 sierpnia 2016 roku w rodzinie J. K. i Z. O. prowadzona była (...). Procedura została zakończona z powodu braku zasadności podejmowania działań, gdyż w rodzinie stwierdzono jedynie konflikt spowodowany toczącą się sprawą rozwodową.

W dniu 14 września 2016 roku J. K. odbyła wizytę w (...).

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 6 października 2016 roku w sprawie sygn. akt I. C.3 45/16 rozwiązał przez rozwód małżeństwo J. O. (nazwisko rodowe K.) i Z. O. zawarte w dniu 30 czerwca 2006 roku w A. (...) bez orzekania o winie stron i na czas wspólnego zamieszkiwania stron w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) przyznał J. O. (nazwisko rodowe K.) do wyłącznego korzystania pokój mniejszy, zaś Z. O. – pokój większy, pozostawiając jednocześnie obu stronom do wspólnego korzystania kuchnię, łazienkę oraz korytarz.

Z. O. partycypował w kosztach utrzymania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Z. O. ma 60 lat. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości około 1.470,00 zł. Nie pobiera żadnych świadczeń z MOPS w S.. Nie nadużywa alkoholu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że podstawą zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia jest art. 222 § 1 k.c., 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 przepisu tego wynikają więc następujące przesłanki roszczenia windykacyjnego, które muszą zaistnieć kumulatywnie: prawo własności rzeczy, faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane przez inną osobę, brak tytułu prawnego innej osoby do władania rzeczą. Zdaniem Sądu Rejonowego, wszystkie powyższe przesłanki zachodzą w stosunku do pozwanego Z. O..

Powódka J. K. jest jedynym właścicielem spornego lokalu, który stanowi jej majątek odrębny. Do wykupienia lokalu mieszkalnego doszło wprawdzie w czasie trwania małżeństwa z pozwanym, lecz prawo odrębnej własności lokalu nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 201, poz. 1180) przez pozostającego w małżeńskiej wspólności ustawowej członka spółdzielni, któremu przysługiwało stanowiące jego

majątek osobisty spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, należy do majątku osobistego tego członka (art. 33 pkt 10 kro). Sytuacja taka zaś zachodzi w niniejszej sprawie.

Pozwany w czasie trwania małżeństwa posiadał uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu, gdyż stosownie do treści art. 28<sup>1</sup> k.r.o. jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Natomiast od czasu uprawomocnienia się wyroku rozwodowego przedmiotowy lokal zajmował na zasadzie użyczenia, przy czym w wyroku orzekającym rozwód z dnia 6 października 2016 roku Sąd Okręgowy w Suwałkach na czas wspólnego zamieszkiwania stron w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) przyznał powódce do wyłącznego korzystania pokój mniejszy, zaś pozwanemu – pokój większy, pozostawiając jednocześnie obu stronom do wspólnego korzystania kuchnię, łazienkę oraz korytarz. Rozstrzygnięcie prowadzące do korzystania przez obydwoje rozwiedzionych małżonków ze wspólnego mieszkania ma jednak charakter prowizoryczny. Skoro więc mieszkanie to stanowiło majątek odrębny powódki, to pozwany – mimo tego rozstrzygnięcia – utracił tytuł prawny do niego najpóźniej w momencie doręczenia mu przedmiotowego pozwu (t.j. w dniu 08 lipca 2016 roku), co należało traktować jako wypowiedzenie łączącego strony użyczenia.

Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu Z. O. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy nie podzielił jednak stanowiska J. K., że pozwany w sposób nagminny nadużywa alkoholu, przychodzi w późnych godzinach wieczornych w stanie nietrzeźwym, naruszając spokój i bezpieczeństwo domowników oraz dopuszcza się wobec niej przemocy psychicznej. Okoliczności tych nie potwierdziły zeznania świadka M. O., który jest dzielnicowym na ul. (...). Wobec Z. O. nie było także prowadzone żadne postępowanie przez Miejską Komisję Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w S., a o znęcaniu się nad powódką przez pozwanego nie świadczy bynajmniej jej jednorazowa wizyta w (...) w dniu 14 września 2016 roku. Dodatkowo partycypował on w kosztach utrzymania zajmowanego przez siebie lokalu.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy uznał, że pozwanemu na zasadzie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem posiada on status lokatora. Wprawdzie pozwany Z. O. nie zalicza się do żadnej z kategorii osób określonych w art. 14 ust. 3 w/w ustawy, lecz biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, Sąd Rejonowy uznał, iż zachodzą wobec niego przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany jest już bowiem osobą w wieku przedemerytalnym (60 lat). Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości około 1.470,00 zł, które stanowi jego jedyny dochód. Wysokość osiąganych przez niego zarobków wskazuje na to, że ma on ograniczone możliwości wyboru, jeśli chodzi o skorzystanie z ofert wynajmu mieszkania lub pokoju dostępnych na tutejszym rynku mieszkaniowym. Z. O. nie dysponuje zaś innym lokalem, do którego miałby tytuł prawny. W spornym lokalu zamieszkuje od czasu powrotu z Grecji do Polski w 2011 roku. Ponadto jest osobą spokojną i nie nadużywającą alkoholu. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że pozbawienie go prawa do lokalu socjalnego byłoby ewidentnie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W tych warunkach Sąd Rejonowy przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia przedmiotowego budynku mieszkalnego do czasu złożenia pozwanemu Z. O. przez interwenienta ubocznego Gminę Miejską S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w myśl art. 102 k.p.c. Wprawdzie pozwany powinien zwrócić powódce koszty procesu, stosownie do wyniku sprawy na zasadzie art. 98 k.p.c., jednakże ze względu na zasady współzycia społecznego, a także przebieg całego procesu oraz jego stan majątkowy Sąd Rejonowy uznał, że zachodzi szczególny wypadek po jego stronie uzasadniający odstąpienie od kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie pkt II i III wniosła powódka J. K., zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie 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 2016 r., poz. 1610) poprzez przyznanie pozwanemu Z. O. prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania wyroku o eksmisję do czasu złożenia przez interwenienta ubocznego – (...) Sp. z o.o. w S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, podczas gdy pozwany nie zaliczał się do żadnej z wymienionych w art. 14 ust. 3 ustawy kategorii osób,

2) mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, że powódka nie wykazała, iż pozwany w sposób nagminny nadużywa alkoholu, przychodzi w późnych godzinach wieczornych w stanie nietrzeźwym, podczas gdy prawidłowa ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego sprowadza się do odmiennych wniosków,

3) błąd w ustaleniach faktycznych będący wynikiem naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. polegającym na ustaleniu, że pozwany znajduje się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej, a w szczególności, że utrzymuje się z wynagrodzenia w kwocie 1.470,00 zł, a niska wysokość dochodów ogranicza jego możliwości wyboru pomiędzy ofertami najmu na rynku mieszkaniowym, podczas gdy z okoliczności faktycznych wynika odmiennie,

4) naruszenie przepisu art. 102 k.p.c. poprzez odstępianie od obciążenia pozwanego kosztami procesu przy przegraniu przez niego sprawy w całości.

wskazując na powyższe, powódka wniosła o zmianę pkt II wyroku poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego oraz zmianę pkt III poprzez obciążenie pozwanego kosztami procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego za postępowaniu drugoinstancyjne według norm przepisanych.

Orzeczenie to w zakresie pkt III zaskarżył także interwenient uboczny (...) Sp. z o.o. w S.. Zarzucił mu niewłaściwą ocenę stanu faktycznego sprawy poprzez bezpodstawne ustalenie, iż pozwanemu powinien być przyznany lokal socjalny ze względu na jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, a także poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z kryteriów, jakie stosuje Gmina Miejska S. przy przyznawaniu lokali socjalnych ze względu na kryteria dochodowe osób starających się o lokal socjalny. Kryteria te są opisane w akcie prawa miejscowego jakim jest Uchwała nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej w S. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr (...), poz. (...)). Wskazując na powyższe, apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu bez kosztów zastępstwa prawnego.

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

Zarówno apelacja powódki, jak i interwenienta ubocznego zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak i wyrażoną ocenę prawną i przyjmuje je za własne, z wyjątkiem ustalenia, że pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu oraz rozważań w zakresie uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, apelujący słusznie podnieśli, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zaistniały przesłanki do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6)

osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Nie budzi wątpliwości, że pozwany Z. O. nie należy do kategorii w/w osób. Nie jest on osobą bezrobotną i jest relatywnie zdrowy. Jego zaś dochód nie spełnia kryteriów określonych przez gminę w drodze uchwały, albowiem znacznie je przekracza.

Zdaniem Sądu Okręgowy, również sytuacja materialna i rodzinna pozwanego nie uzasadnia przyznania mu lokalu socjalnego, stosownie do art. 14 ust. 3 w/w ustawy. Dochód pozwanego w wysokości ok. 1.470,00 zł miesięcznie jest wystarczający na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych oraz jest dostateczny na wynajęcie mieszkania lub pokoju. W ocenie Sądu Okręgowy, potencjał i doświadczenie zawodowe pozwanego pozwalają na zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że pozwany jeszcze kilka lat temu pracował za granicą, zaś w maju 2016 r. przebywał na dwutygodniowym turnusie rehabilitacyjnym w K., którego koszt wyniósł 1.660,00 zł (k. 37-39 akt sprawy o sygn.: I. C. 345/16). Oznacza to, że pozwany posiada wystarczające zdolności zarobkowe i środki finansowe, a więc ma on możliwość poczynienia oszczędności, które mogłyby zostać wykorzystane w trudniejszym pod względem finansowym okresie, w szczególności na zapewnienie sobie potrzeb mieszkaniowych. Pozwany nie wykazał się zapobiegliwością w tym zakresie.

Konkludując, zdaniem Sądu Okręgowy, nie sposób uznać w okolicznościach rozpatrywanej sprawy, by sytuacja rodzinna i materialna pozwanego była na tyle szczególna, aby uzasadniała przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

Dodać przy tym należy, iż całkowicie pozbawione znaczenia są twierdzenia pozwanego dotyczące sfinansowania remontu mieszkania oraz spłaty długu powódki. Tego rodzaju kwestie mogą być co najwyżej podlegać rozliczeniu w innym postępowaniu sądowym i nie mają wpływu na treść przedmiotowego wyroku.

W konsekwencji Sąd odwoławczy podzielił stanowisko powódki oraz interwenienta ubocznego, że nie zostały spełnione przesłanki wynikające z 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 2016 r., poz. 1610) i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że pozbawił pozwanego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego poniesionych przez powódkę Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800), na które złożyły się: opłata sądowa od apelacji – 200,00 zł oraz koszty zastępstwa prawnego – 120,00 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego poniesionych przez interwenienta ubocznego Sąd odwoławczy rozstrzygnął na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 107 zdanie 3 k.p.c., zgodnie z którym, sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązane do zwrotu kosztów. Na koszty poniesione przez interwenienta ubocznego składała się opłata sądowa od apelacji w kwocie 200,00 zł.

SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Małgorzata Szostak –Szydłowska SSO Cezary Olszewski