

Sygn. akt I.Ca 7/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Sędziowie:	SO Małgorzata Szostak-Szydłowska SO Mirosław Krzysztof-Derda (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marzena Miksza

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko K. M., U. A., E. A.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej K. M. od wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie V Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w S. z dnia 27 września 2018 r. sygn. akt V C 286/17

I. Oddała apelację.

II. Zasądza od pozwanej K. M. na rzecz powoda W. B. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II instancji.

III. Przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Augustowie na rzecz adwokata R. W. wynagrodzenie w kwocie 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100), w tym 27,60 zł (dwadzieścia siedem złotych 60/100) podatku VAT za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu przed Sądem II instancji.

SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska SSO Mirosław Krzysztof-Derda

Sygn. akt I Ca 7/19

## UZASADNIENIE

W. B. wniósł pozew przeciwko K. M. o nakazanie pozwanej, aby opuściła i opróżniła ze swoich rzeczy nieruchomości położoną w P. przy ul. (...) i wydała ją powodowi oraz o niewstrzymywanie wykonania eksmisji do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, a w przypadku jego uwzględnienia o orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu zastępczego.

Wyrokiem z dnia 27 września 2018 roku w sprawie V C 286/17 Sąd Rejonowy w Augustowie V Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w S. nakazał pozwanym K. M., U. A. i E. A., z uwagi na wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, aby opróżniły i wydały powodowi W. B. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...). Sąd ten ustalił, iż pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, zsządził od pozwanej K. M. na rzecz powoda kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz przyznał od Skarbu Państwa na rzecz adwokata R. W. kwotę 221,40 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej.

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy wynika, iż w dniu 01 lipca 2013r. pomiędzy K. M. a A. B. została zawarta umowa najmu, na mocy której A. B. oddała K. M. w najem 3 pokoje, kuchnię i łazienkę w budynku posadowionym w P. przy ulicy (...). Umową darowizny z dnia 18 grudnia 2015 r. A. B. przeniosła własność nieruchomości przy ul. (...) w P. na swojego syna W. B.. Pismem z dnia 26 stycznia 2017 r. powód W. B. wypowiedział pozwanej wysokość czynszu i ustalił nową stawkę na kwotę 550 zł. Wskazał, iż od momentu podpisania umowy najmu czynsz nie był podwyższany i w tym czasie stawki rynkowe uległy zmianie, a ponadto pierwotna wysokość czynszu została ustalona poniżej stawki rynkowej, co nie zapewniało wynajmującemu godziwego zysku i możliwości pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem i ulepszeniem lokalu. Pismem z dnia 27 stycznia 2017r. pozwana wezwała powoda do wskazania i udokumentowania obliczeń podwyżki oraz jej kalkulacji eksploatacji i wniosła o całkowite zwolnienie z opłaty czynszu. Pismem z dnia 10 kwietnia 2017r. powód W. B. wypowiedział pozwanej K. M. umowę najmu.

Sąd Rejonowy, w myśl art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wezwał do udziału w sprawie również U. A. i E. A..

Sąd wskazał, iż powód opierał roszczenie na przepisie art. 13 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, który przewiduje możliwość wytoczenia powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do korzystania z lokalu i nakazanie jego opróżnienia gdy lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Zdaniem Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pozwana K. M., pomimo wyraźnego zapisu wynikającego z umowy najmu, oprócz wynajmowanych pomieszczeń zajęła inne pomieszczenia znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości, mimo iż nie miała na to zgody właściciela. Ponadto nie usunęła swoich rzeczy z zajmowanych bezumownie pomieszczeń, chociaż była wzywana do tego przez właściciela. Kolejną okolicznością przemawiającą za uznaniem, iż pozwana rażąco wykracza przeciwko porządkowi domowemu jest kwestia zużycia przez nią drewna należącego do właściciela nieruchomości. Przeprowadzone niniejsze postępowanie nie dostarczyło dowodów, aby pozwana dokonując tego znajdowała się w stanie wyższej konieczności. Nie jest to więc zachowanie irrelevantne prawnie. Brak opału nie upoważnia do przełamывanie zabezpieczeń i zaboru opału właściciela lokalu.

Ponadto z okoliczności niniejszej sprawy wynika, iż pozwana K. M. utrudniała właścicielowi korzystanie z pokojów, które nie były objęte umową najmu, a więc do których właściciel powinien mieć swobodny dostęp. Zgodnie z zapisem wynikającym z umowy najmu z dnia 01 lipca 2013r., przedmiotem najmu były 3 pokoje, kuchnia i łazienka. Głównym przejawem tego zachowania była zmiana zamków w drzwiach wejściowych i nieprzekazanie właścicielom do nich kluczy. Ponadto pozwana nie zgadzała się na to, aby powód W. B. nocował w pokojach, które były jego własnością i z tego powodu złożyła dwukrotnie zawiadomienie o popełnieniu przez niego przestępstwa zakłócania miru domowego, które zakończyło się dwukrotnie odmową wszczęcia postępowania.

W tym więc stanie rzeczy, zdaniem Sądu Rejonowego, żądanie eksmisyjne podlegało uwzględnieniu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 14 ust 1 zobowiązuje każdorazowo Sąd wydający nakaz opróżnienia lokalu, do orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których

nakaz dotyczy. Z kolei w myśl art. 17 ust. 1 ww. ustawy, przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Sąd wskazał, iż pozwana K. M. wykraczała w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz z uwagi na niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, stąd też nie przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy uznał, iż niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć, iż zachowania powódki nie miały charakteru o którym mowa w powołanym wyżej przepisie, to powództwo było zasadne w świetle art. 222 §1 kc. W myśl tego przepisu 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.

W niniejszej sprawie bezsporne jest przysługiwanie powodowi prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Pozwane zajmując wyżej opisany lokal powoda są w myśl przepisu art. 222 § 1 kc osobami faktycznie władającymi rzeczą. Pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powoda (właściciela) uprawnienie do władania rzeczą. Takie uprawnienie może wynikać z różnych stosunków prawnych, nie mniej jednak w niniejszej sprawie pozwana nie wykazała, aby taki stosunek zachodził.

Sąd rozważał również czy doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu przez upływem terminu na który umowa była zawarta i wskazał, że pierwotnym zamiarem stron było związanie umową do dnia 1 lipca 2017r., o czym świadczy dopisek na umowie najmu podpisany przez obie strony. Okoliczność ta wynika również z przedsądowego wezwania do opuszczenia lokalu z dnia 11 lipca 2017r. Wskazany dopisek (aneks) nie zawiera daty miesięcznej ani dziennej, ale na datę orzekania w sprawie oczywistym jest, iż rok 2017 już upłynął. Konkluzją zaś jest stwierdzenie, iż najpóźniej z pierwszym dniem roku 2018 pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania pomieszczeń na przedmiotowej nieruchomości i winna je opuścić.

Sąd wskazał, iż powód złożył wypowiedzenie umowy najmu we wcześniejszym terminie, jednakże wypowiedzenie to nie spełniało warunków formalnych wynikających z art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Forma wypowiedzenia była prawidłowa, zostały w nim określone jego przyczyny, ale został błędnie wskazany termin wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ww. ustawy właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie stosunku prawnego stanowiącego podstawę korzystania przez lokatora z lokalu mieszkalnego niezależnie od daty jego rzeczywistego dokonania zawsze odnosi skutek na koniec miesiąca kalendarzowego. Rozstrzygająca jest przy tym data skutecznego złożenia lokatorowi oświadczenia woli o wypowiedzeniu, tzn. dzień, w którym lokator mógł zapoznać się z treścią tego oświadczenia (K. Zdun-Załęska, „Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz”). Powód wypowiedział umowę najmu w dniu 10 kwietnia 2017r. i jako termin upływu okresu wypowiedzenia wskazał dzień 30 kwietnia 2017r., podczas gdy w myśl ww. ustawy termin wypowiedzenia powinien zacząć biec 1 maja 2017r. i upłynąć z dniem 31 maja 2017r. W tym stanie rzeczy dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy najmu z dnia 10 kwietnia 2017r. było bezskuteczne.

Reasumując, zdaniem Sądu Rejonowego, żądanie eksmisyjne podlegało uwzględnieniu, a podstawą do jego uwzględnienia było przede wszystkim rażące i uporczywe działania przeciwko porządkowi domowego jak też upływ terminu umowy najmu lokalu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd wskazał przepis art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

W złożonej apelacji pozwana: K. M. zaskarżyła powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, a w szczególności art. 233 § 1 kpc, polegające na jednostronnej ocenie dowodów zebranych w niniejszej sprawie, zwłaszcza tych, które zostały uznane za przemawiające przeciwko pozwanej K. M. i ustaleniu na podstawie takiej ich oceny okoliczności faktycznych sprawy, stanowiących podstawę przyjęcia, iż w rażący sposób naruszała porządek domowy oraz na błędnym uznaniu, iż umowa najmu wygasła, pominięciu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego i wszechstronnego jego rozważenia, wyprowadzeniu ze wskazanych wyżej dowodów wniosków błędnych i niekorzystnych dla pozwanej, czynieniu ustaleń faktycznych nie znajdujących uzasadnienia we wskazanych przez Sąd dowodach, bezkrytycznej i nieuwzględniającej zasad doświadczenia życiowego ocenie wyjaśnień pozwanego i świadków będących członkami jego rodziny - co doprowadziło do niesłusznego uwzględnienia powództwa w całości bez przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego,

- naruszenie § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, polegające na przyznaniu pełnomocnikowi pozwanej udzielonej z urzędu w wysokość stawki minimalnej, polegające na pominięciu przy ustalaniu wynagrodzenia pełnomocnika jego nakładu pracy, liczby rozpraw i zawilości sprawy – co doprowadziło do bezzasadnego przyznania honorarium w stawce minimalnej.

Podnosząc powyższe zarzuty wniosła o zmianę powyższego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. R. W. kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów, ewentualnie zmianę powyższego wyroku i przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego ewentualnie bądź uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

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

Apelacja jako bezzasadna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się do podnoszonych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, które skierowane są przeciwko ustaleniom faktycznym, zauważyć trzeba, że w świetle art. 233 § 1 k.p.c. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Sam zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może zaś polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 387/04, LEX nr 177263).

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że dokonana przez Sąd I instancji ocena zgromadzonych w tej sprawie dowodów mieści się w granicach wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., zaś skarżąca w wywodach zawartych w apelacji oceny tej skutecznie nie podważyła.

W myśl z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Najem jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Umowa najmu może być zawarta na dowolny czas oznaczony. Po upływie okresu na który umowa została zawarta stosunek najmu wygasa.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 OchrLokU w obecnie obowiązującym brzmieniu (zob. wyżej Nb 8) umowa o odpłatne używanie lokalu mieszkalnego, a więc przede wszystkim umowa najmu takiego lokalu, może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Jednakże umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub

innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy (zob. też art. 33 OchrLokU), może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator (art. 5 ust. 2 OchrLokU). Właściciel nie może wszakże uzależnić zawarcia umowy od złożenia przez lokatora takiego żądania (art. 5 ust. 3 OchrLokU).

W przedmiotowej sprawie umowa nie dotyczyła lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy, bowiem zawarły ją osoby fizyczne.

Należy podkreślić, iż interpretacja treści umowy najmu wyraźnie wskazuje, iż stosunek najmu wygasł na skutek upływu terminu na który umowę zawarto.

Strony umowy wyraźnie przewidziały, iż została ona przedłużona do 2017 r. Zatem nawet przyjęcie, że wcześniejsze wypowiedzenie umowy było nieskuteczne, nie oznacza, że umowa w dalszym ciągu obowiązuje, bowiem upłynął termin w jakim miała obowiązywać.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 7 OchrLokU przepisu art. 14 ust 4 OchrLokU nie stosuje się do lokali niewchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego.

Wyłączenie art. 14 ust. 4 OchrLokU w odniesieniu do takich osób oznacza, że sąd w dalszym ciągu ma możliwość przyznania osobie eksmitowanej uprawnienia do najmu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 OchrLokU, jednak nie jest to obligatoryjne (tak też SN w wyr. z 14.2.2008 r., II CSK 484/07, Legalis; SO w Piotrkowie Trybunalskim w wyr. z 21.6.2013 r., II Ca 384/13, Legalis, oraz Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, 2013, s. 353–354). Tylko w przypadkach, gdy tytuł prawny do lokalu, który utraciła osoba eksmitowana, wynikał ze stosunku prawnego łączącego eksmitowanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego, orzeczenie o uprawnieniu do najmu socjalnego dla takiej osoby nadal jest obligatoryjne, a wyłączenie przewidziane w art. 14 ust. 7 OchrLokU nie znajduje zastosowania (zob. wyr. SO w Gdańsku z 29.8.2012 r., III Ca 337/12, niepubl.).

Wyłączenie zawarte w art. 14 ust. 7 OchrLokU nie znajduje też zastosowania do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed 1.1.2005 r., tj. przed dniem wejścia w życie OchrLokUZmo4, która dodała do OchrLokU art. 14 ust. 7. Wynika to wprost z art. 4 OchrLokUZmo4. Oznacza to, że w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (np. lokalu stanowiącego własność osoby fizycznej), ale umowa uprawniająca je do używania tego lokalu została zawarta przed 1.1.2005 r., sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego, o ile osoby te spełniają przesłanki określone w art. 14 ust. 4 OchrLokU i nie zachodzą inne wyłączenia (zob. Nt 58 pkt 1 oraz 3–6; zob. też wyr. SO w Kaliszu z 24.10.2013 r., II Ca 385/13, Legalis oraz II Ca 386/13, Legalis).

W przedmiotowej sprawie umowę zawarto w 2013 r., a przedmiot umowy najmu niewątpliwie nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem nie istniała konieczność orzekania o lokalu socjalnym.

Rozważania Sądu dotyczące rażącego i uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku potwierdzają dodatkowo, iż (fakultatywne) rozstrzygnięcie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego było trafne.

Pozwani nie dysponują żadnym tytułem prawnym do zajmowania lokalu, zatem właściciel w świetle art. 222 § 1 kc władny był domagać się wydania nieruchomości stanowiącej jego własność.

Sąd I instancji zastosował prawidłową podstawę prawną ferując zakazony wyrok i dlatego apelację oddalono jako bezzasadną na podstawie przepisu art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie przepisu art. 98 kpc.

O wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego z urzędu orzeczono natomiast w oparciu o przepis § 16 ust. 1 w zw. z § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714 z późn. zm.).

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz