

**Sygn. akt II Ca 793/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny – Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Protokolant: Sekretarz sądowy Emilia Trąbka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2013 roku w Lublinie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko M. Ż., M. W.i P. W.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych M. Ż., M. W.i P. W.od wyroku z dnia 19 czerwca 2013 roku w sprawie I C 310/11 Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Lublin – Wschód w Lublinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

**II Ca 793/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 roku Sad Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie nakazał pozwanym M. W., M. Ż.oraz P. W.reprezentowanemu przez opiekuna prawnego M. Ż.opróżnienie wraz z rzeczami ich prawa reprezentującymi lokal mieszkalny położony przy ul. (...)w L.i wydanie tego lokalu powodowi Gminie L.– Zarządowi (...)w L., jak też orzekł o lokalu socjalnym przysługującym pozwanym M. Ż.i P. W.i wstrzymał opróżnienie lokalu do czasu złożenia przez Urząd Miasta w L.oferty zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

Jako motywy swojego rozstrzygnięcia wskazał, że pozwem z dnia 8 października 2010 roku powódka Gmina L. wniosła o nakazanie pozwanym M. W., A. D. i H. W., aby opróżnili lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w L. ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi z tych przyczyn, że przedmiotowy lokal, stanowiący własność powódki, który pozwany M. W. zajmował w oparciu o umowę najmu z dnia 22 sierpnia 2003 roku, został podnajęty przez najemcę A. D. i H. W. bez zgody powódki, w związku z czym stosunek najmu został wypowiedziany ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2009 roku.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2010 roku wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanych P. W.i M. Ż. a w dniu 4 października 2012 roku umorzono postępowanie wobec A. D.i H. W.na skutek cofnięcia pozwu w stosunku do tych pozwanych.

Jak wynikało z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy, w dniu 22 sierpnia 2003 roku pozwany M. W. zawarł z Gminą L. reprezentowaną przez Zarząd (...) w L. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), na mocy której zobowiązany był do uiszczania czynszu, którego wysokość określona była na podstawie umowy najmu. Właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...) jest Gmina L.. Na mocy porozumienia nr (...) z dnia 11 grudnia 2007 r. pomiędzy Gminą L. a Zarządem (...) w L. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność bądź współwłasność Gminy L. określonymi z załączniku nr 1 do Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta L. z dnia 6 grudnia 2007 r. zostało powierzone Zarządowi (...) w L.. W wyniku przeprowadzonej kontroli meldunkowej w dniu 26 listopada 2008 roku ustalono, iż lokal ten jest podnajmowany bez zgody wynajmującego dwojgu młodych ludzi. Informacji udzielili sąsiedzi, a także osoby te były widziane w przedmiotowym lokalu przez sporządzających protokoły administratorów. Pismem z dnia 4 grudnia 2008 roku, odebranych przez pozwanego M. W. w dniu 10 grudnia 2008 roku, Zarząd (...) w L. wypowiedział pozwanemu stosunek prawny najmu lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2009 roku. W chwili obecnej lokal jest zajmowany bez podstawy prawnej przez M. W. i M. Ż., którzy pozostają w związku konkubenckim oraz ich syna P. W.. Wszyscy są zameldowani w tym lokalu, z tym, że konkubina i syn M. W. zostali zameldowani za zgodą M. W. w dniu 28 października 2011 roku. M. W. i M. Ż. nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych Miejskiego Urzędu Pracy w L., ani też w rejestrze osób, które posiadają aktualne orzeczenie o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności. M. W. nie ma stałej pracy, od 2003 roku wyjeżdża okresowo w celach zarobkowych za granicę, jest osobą ogólnie zdrową, ma schorzenia kręgosłupa. Natomiast M. Ż. nie jest w ciąży, jest osobą ogólnie zdrową, ma schorzenia kręgosłupa i rękę kulszową. Nie pracuje, ze względu na konieczność sprawowania opieki nad niepełnosprawnym synem P. W., który urodził się z mózgowym porażeniem dziecięcym, ma znaczne upośledzenie umysłowe oraz wady serca. P. W. posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności z dnia 30 grudnia 2009 roku wydane na stałe, wymaga stałej opieki, porusza się z pomocą osób drugich na wózku inwalidzkim. M. Ż. została ustanowiona opiekunem prawnym dla ubezwłasnowolnionego całkowicie P. W.. Od 1 marca 2010 roku rodzina korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w L. w formie instytucjonalnej tj. pobytu dziennego syna w Ośrodku (...) w L.. Rodzina pozwanych pobiera świadczenie rodzinne z tytułu niepełnosprawności syna, tj. świadczenie pielęgnacyjne w wysokości 520,00 złotych, zasiłek rodzinny w wysokości 91,00 złotych wraz z dodatkiem z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego w kwocie 80,00 złotych oraz zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 153,00 złote. Dochód rodziny wynosi 844,00 złote miesięcznie.

W ocenie Sądu Rejonowego spór koncentrował się wokół ustalenia skuteczności wypowiedzenia umowy najmu oraz zasadności żądania eksmisji wobec trudnej sytuacji pozwanych. Natomiast nie było kwestionowane zwłaszcza to, że przedmiotowy lokal stanowi własność Gminy L. oraz to, że po dniu wypowiedzenia umowy pozwani zajmowali przedmiotowy lokal. W zakresie ustaleń faktycznych odnoszących się do sytuacji osobistej i zdrowotnej pozwanych miarodajne były informacje udzielone przez właściwe służby w zakresie pomocy w uzyskaniu pracy, pomocy społecznej i orzecznictwa w zakresie niepełnosprawności. Sąd ten oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, bowiem ich autentyczność nie budzi wątpliwości, nadto nie były one kwestionowane przez żadną ze stron co do swej autentyczności ani treści, stąd też Sąd obdarzył je przymiotem wiarygodności. Wprawdzie w piśmie Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie Miejskiego w L. z dnia 5 lipca 2011 roku podano informację, że M. W. i M. Ż. są zarejestrowani jako bezrobotni, tak też zeznawali pozwani, jednakże Sąd dał wiarę informacji, iż nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych Miejskiego Urzędu Pracy w L. zgodnie z treścią pisma Miejskiego Urzędu Pracy w L. z dnia 10 listopada 2010 roku. Sąd obdarzył również wiarą zeznania pozwanego M. W. i pozwanej M. Ż. w zakresie, w jakim dotyczyły ich sytuacji materialnej oraz zdrowotnej ich syna P.. Z kolei zeznania świadka H. W. (k. 104-105) nie odnosiły się w mniemaniu Sądu Rejonowego do okoliczności istotnych dla sprawy, dlatego Sąd nie wziął ich pod uwagę.

W ustalonym w powyższy sposób stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał zasadność powództwa w oparciu o art. 222§1 kc. W realiach niniejszej sprawy powództwo wytoczył zarządca przedmiotowej nieruchomości – Zarząd (...) w L., dlatego mając powyższe na uwadze należało uznać, iż posiada on legitymację czynną do samodzielnego wniesienia powództwa o eksmisję najemcy z lokalu mieszkalnego. Okoliczność przysługiwania prawa własności stronie powodowej nie była przedmiotem sporu, zaś pozwanym nie przysługiwało skuteczne względem powódki prawo do władania lokalem. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266

ze zm.) - jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego wtedy gdy lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W sprawie niniejszej powód wystosował do pozwanego pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu i rozwiązanie tejże umowy z dniem 31 stycznia 2009 roku, zachowując ustawowy termin miesiąca oraz wskazując podstawę prawną, w związku z czym wypowiedzenie to uznał Sąd Rejonowy za skutecznie dokonane, co sprowadzało rozwiązanie stosunku najmu. Pozwani do zamknięcia rozprawy nie wydali stronie powodowej lokalu mieszkalnego. Sąd Rejonowy zaznaczał przy tym, że nie zajmował się badaniem zasadności wypowiedzenia umowy najmu, ale skuteczność tegoż wypowiedzenia względem pozwanych. Nie dopatrywał się nadto podstaw zastosowania art. 5 kc pozwalających na przeciwstawienie uprawnionemu żądaniu powoda zasad współżycia społecznego, ze względu na które powództwo nie podlegałoby uwzględnieniu.

O uprawnieniu do lokalu socjalnego orzekł Sąd Rejonowy w oparciu o art.14 ust.pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 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.), gdy pozwany P. W., jako osoba niepełnosprawna, i M. Ż., jako jego opiekun ustawowy i faktyczny, spełniają ustawowe warunki do przyznania lokalu socjalnego.

W apelacji, zaskarżającej w całości powyższy wyrok, pozwani wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu za II instancję

według norm prawem przepisanych, zarzucając :

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, który miał istotny wpływ na jego treść, polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji, że lokal mieszkalny nr (...)położony przy ul. (...)w L.był podnajmowany przez pozwanego M. W.bez zgody wynajmującego, tj. Gminy L.(powoda), dwojgu młodym ludziom, w okresie gdy w przedmiotowym lokalu został przeprowadzony wywiad środowiskowy przez przedstawicieli administratora lokalu - (...) Sp. z o.o., co miało miejsce w dniu 26.11.2008r., będący następstwem naruszenia przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów, ustanowionej w art. 233 § 1 k.p.c., polegającego na bezkrytycznym obdarzeniu wiarygodnością protokołu z przedmiotowego wywiadu środowiskowego (k. 16), pomimo że oświadczenia osób utrwalone w tym protokole stanowią zaledwie wyraz ich domysłów i przypuszczeń na temat sytuacji mieszkaniowej panującej w lokalu nr (...)i w związku z tym nie mogą być zakwalifikowane jako odzwierciedlenie wiedzy tych osób na temat tej sytuacji, albowiem wiedzą taką nie mogły one dysponować, przy jednoczesnym odmówieniu przez Sąd wiarygodności zeznaniom świadka H. W.oraz pozwanego M. W.w zakresie dotyczącym sytuacji mieszkaniowej panującej w lokalu nr (...)w czasie gdy był przeprowadzany przedmiotowy wywiad środowiskowy, pomimo że zeznania te, poddane ocenie w świetle reguł logicznego rozumowania i wskazań doświadczenia życiowego, dowodzą, iż pozwany M. W.nigdy nie podnajmował lokalu nr (...)lub jego części ani nie oddawał tego lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, lecz jedynie przejściowo powierzał nad nim osobom trzecim pieczę w okresach swojej nieobecności w kraju, spowodowanej koniecznością zdobycia środków utrzymania dla siebie, swojej niepracującej, z uwagi na konieczność sprawowania stałej opieki nad synem, konkubiny oraz ich wspólnego niepełnosprawnego cierpiącego na porażenie mózgowe syna, której wykonywanie polegało na okazjonalnym składaniu przez te osoby wizyt w lokalu nr (...)w celu zapobieżenia wystąpieniu w nim zdarzeń mogących doprowadzić do pogorszenia stanu technicznego lokalu, co z kolei doprowadziło Sąd do błędnego ustalenia, iż powód skutecznie rozwiązał z pozwanym M. W.stosunek najmu lokalu nr (...)z dniem 31.01.2009 r. na podstawie wypowiedzenia (pismo z dnia 04.12.2008 r.) umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 22.08.2003 r., doręczonego pozwanemu w dniu 10.12.2008 r., a w konsekwencji do błędnego ustalenia, że w chwili zamknięcia rozprawy pozwany M. W.oraz pozwani M. Ż.(jego konkubina) i P. W.(ich wspólny niepełnosprawny całkowicie ubezwłasnowolniony syn) zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, podczas gdy w rzeczywistości pozwany M. W., w trakcie obowiązywania umowy najmu

lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy ul. (...)w L.z dnia 22.08.2003 r., nigdy nie podnajął, jak również nie oddał do bezpłatnego używania, przedmiotowego lokalu lub jego części, co oznacza, iż w przypadku pozwanego M. W.nie została zrealizowana przesłanka uprawniająca powoda do wypowiedzenia mu stosunku najmu przedmiotowego lokalu, o której mowa w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, póź. 266; z późn. zm.), a która została wskazana przez powoda w oświadczeniu o wypowiedzeniu (pismo z dnia 04.12.2008 r.), co z kolei prowadzi do wniosku, iż oświadczenie powoda o wypowiedzeniu pozwanemu M. W.stosunku najmu przedmiotowego lokalu, jako sprzeczne z powyższym przepisem, jest bezwzględnie nieważne i w konsekwencji nieskuteczne, a zatem pozwany M. W.zajmował w chwili zamknięcia rozprawy i zajmuje do chwili obecnej przedmiotowy lokal na podstawie tytułu prawnego w postaci przysługującego mu do tego lokalu prawa najmu wynikającego z umowy najmu z dnia 22.08.2003 r., natomiast pozwani M. Ż.i P. W., jako najbliżsi członkowie rodziny pozwanego M. W.(tj. odpowiednio konkubina i syn) zajmowali w chwili zamknięcia rozprawy i zajmują do chwili obecnej przedmiotowy lokal na podstawie tytułu prawnego pochodzącego od prawa najmu przysługującego pozwanemu M. W.;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art 233 § 1 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na całkowitym pominięciu przez Sąd I instancji, przy przeprowadzaniu rekonstrukcji stanu faktycznego istotnego dla przedmiotowej sprawy, zeznań świadka H. W., które, wbrew twierdzeniom Sądu, że „nie odnosiły się do okoliczności istotnych dla sprawy”, zawierają wiarygodna relacje tego świadka na temat jego pobytów w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w L., a zatem wprost dotyczą okoliczności będącej elementem stanu faktycznego zrekonstruowanego przez Sad I instancji, bez ustalenia której nie jest możliwe udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu złożone przez powoda pozwanemu M. W. w piśmie z dnia 04.12.2008 r. jest ważne i skuteczne oraz czy w związku z tym doprowadziło ono do rozwiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji czy pozwani zajmują obecnie przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja, o ile zmierzała do podważenia wskazywanych przez Sąd Rejonowy przesłanek wydania zaskarżonego wyroku, okazała się zasadna, przy czym sformułowany w niej wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku nie znajdował wystarczającego uzasadnienia w okolicznościach sprawy.

Pierwszy, ze sformułowanych w apelacji zarzutów, polegający na popełnieniu przez Sąd Rejonowy błędu w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, w warunkach naruszenia art. 233§1 kpc wyrażającego się obdarzeniu wiara treści protokołu wywiadu środowiskowego z dnia 28 listopada 2008 roku, że lokal najmowany przez pozwanego M. W. był przez niego podnajmowany bez zgody wynajmującego, pozostaje w sprzeczności z zakresem ustaleń przytoczonych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W żadnym jego fragmencie Sąd Rejonowy nie stwierdził okoliczności sugerowanej przez apelujących. Nie wprowadził też takiego elementu, jako przesłanki swojego rozstrzygnięcia uwzględniającego powództwo. Z treści wywodów wskazywanych przez ten Sąd wynika jednoznacznie, że nie brał on pod uwagę kwestionowanej przez pozwanych okoliczności, co więcej, jednoznacznie zdystansował się od poczynienia ustaleń w tym przedmiocie i oceny ich doniosłości dla rozpoznania sprawy.

Uwaga Sądu nakierowana została wyłącznie na badanie formalnych przesłanek wypowiedzenia, jak : zachowanie pisemnej formy tej czynności, ustawowego terminu rozwiązania umowy najmu oraz wskazanie przyczyny jej przedsięwzięcia. Realizacja tych przesłanek, których spełnienie ocenił Sąd Rejonowy pozytywnie, stanowiła wystarczająca podstawę do ustania stosunku najmu i stwierdzenia o braku skutecznego względem powoda uprawnienia pozwanych do zajmowania lokalu.

W odniesieniu do drugiego z zarzutów, to dyskwalifikacja przydatności dowodu osobowego w postaci przesłuchania H. W., była konsekwencją rozumowania Sądu Rejonowego omówionego powyżej. Stwierdzenie jego nieprzydatność dla wyrokowania wynikało z uznania za wystarczającą podstawę skuteczności wypowiedzenia i upadku uprawnień pozwanych wobec przedmiotu najmu. Zasadność tego zarzutu oceniana mogła być zatem wyłącznie w powiązaniu ze słusznością zarzutu podnoszonego w apelacji jako pierwszy. Zatem zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego

nie mogły okazać się zasadne, bowiem kwestionowane w nich fakty oraz zakres badanego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego nie stanowiły przedmiotu ustaleń oraz rozpatrzenia przy wydawaniu zaskarżonego wyroku.

Z urzędu jednakże wziął Sąd Okręgowy pod uwagę naruszenie prawa materialnego poprzez zaniechanie oceny przesłanek wynikających z art. 11 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, póź. 266; z późn. zm.). Z pierwszego z powołanych uregulowań wynika, że wypowiedzenie stosunku najmu nastąpić może tylko z przyczyn wskazanych w ust.2-5 tego unormowania. Przepis ten ogranicza dowolność wynajmującego w rozwiązywaniu stosunku najmu nie tylko pod względem formy i terminów, lecz zwłaszcza pod względem realnie występujących powodów pozwalających na dokonanie przez wynajmującego wypowiedzenia umowy. Wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji, dla skuteczności wypowiedzenia i jego konsekwencji polegających na ustaniu stosunku najmu, nie wystarcza zachowanie warunków formalnych wymaganych ustawą, lecz nastąpienie okoliczności, ze względu na które w ogóle dojść może do wypowiedzenia. Nakłada to na sąd orzekający o obowiązku opróżnienia lokalu przez najemcę ocenę, czy w świetle przyczyny podanej w wypowiedzeniu, wywołany został związany z tym skutek w postaci rozwiązania stosunku najmu. W przypadku wypowiedzenia z powodów wskazanych w art. 11 ust.2 pkt 3 ustawy o ochronie prawa lokatorów..., poza formalnymi aspektami wypowiedzenia, rekonstrukcji i rozważenia wymagały wszystkie te elementy stanu faktycznego, które kształtują dyspozycję tego uregulowania.

Stanowi to istotę niniejszej sprawy, gdyż podstawa prawna wypowiedzenia wynikająca z art. 11 ust.2 pkt 3 ustawy o ochronie prawa lokatorów... stanowi jedną z wyłącznych przyczyn rozwiązania najmu z woli wynajmującego. Sąd Rejonowy wprawdzie stwierdził, że najem został skutecznie wypowiedziany (uzasadnienie k.165 verte), lecz jedynie dlatego, że strona powodowa zachowała ustawowy termin wypowiedzenia i spełniła wymogi formalne, jednakże nigdzie nie wypowiedział się na temat zaistnienia okoliczności uzasadniających podstawę wypowiedzenia. Zaniechanie pod tym względem stanowiło o nierozpoznaniu istoty sprawy i sprowadzało konieczność ponownego jej rozpatrzenia przez Sąd pierwszej instancji z wyeliminowaniem omówionych wyżej uchybień.

Przy ponownym zatem rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy rozważy dostarczony przez strony i ewentualnie samodzielnie zgromadzony z zachowaniem art.232 kpc, dokonując na tej podstawie oraz na tle przesłanek z art.11 ust.1 i 2 pkt 3 powoływanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów... ustaleń weryfikujących zasadność przyczyny wypowiedzenia wskazywanej w piśmie z dnia 4 grudnia 2008 roku, z tym zastrzeżeniem, że H. W. nie składał swoich zeznań jako świadek (k.104).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 386§4 kpc, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w oparciu o art. 108§2 kpc.