

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sądu Rejonowego w Zgierzu z 10 listopada 2022 roku w sprawie I C 1430/21 z powództwa Miasta Z. przeciwko E. N. o eksmisję:

- w punkcie 1 nakazano pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Z. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami ruchomymi stanowiącymi własność pozwanej znajdującymi się w powyższym lokalu;
- w punkcie 2 nie przyznano pozwanej prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- w punkcie 3 zasądzone od pozwanej na rzecz powoda 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;
- w punkcie 4 przyznano kuratorowi dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej 118,08 zł tytułem wynagrodzenia i nakazano jej wypłatę tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu;
- w punkcie 5 nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu 118,08 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

W świetle uzasadnienia wskazanego wyroku Sąd I instancji ustalił, że 26 października 2005 roku pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. jako administratorem działającym z upoważnienia powoda a pozwaną i W. W. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego opisanego w wyroku, na czas nieokreślony. Przedmiotem najmu było również pomieszczenie przynależne do lokalu w postaci komórki. W. W. zmarł 11 sierpnia 2006 roku. Pozwana nie regulowała należności czynszowych za wynajmowany lokal, wobec czego powód skierował do pozwanej we wrześniu 2012 roku wezwanie do zapłaty należności czynszowych za lokal pod rygorem rozwiązania umowy najmu, następnie pismem z 18 marca 2013 roku wypowiedział E. N. umowę najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na 30 kwietnia 2013 roku. Pozwana nie opróżniła lokalu w wyznaczonym terminie. Kolejnym pismem z 18 grudnia 2020 roku powód wezwał pozwaną do zdania lokalu w terminie do 11 stycznia 2021 roku. Pozwana ponownie nie zdała lokalu w wyznaczonym terminie. W 2021 roku pozwana skontaktowała się telefonicznie z pracownikiem Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. i przyznała, że nie mieszka w przedmiotowym lokalu, ale trzyma go, ponieważ sądziła, że jak będzie remont budynku, to będą przesiedlenia do innych lokali. Pracownik administracji poinformował ją, że po ewentualnym remoncie w lokalach będą zamieszkiwać dotychczasowi lokatorzy. Pozwana oświadczyła, że się zastanowi i da znać, ale od tego momentu nie dzwoniła i nie odbierała telefonu.

Na terenie Gminy M. Z. obowiązuje uchwała nr XV/204/15 Rady Miasta Z. z dnia 22 grudnia 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Z..

Pozwana nie figuruje w ewidencji osób korzystających z opieki społecznej i osób bezrobotnych. Podlega ubezpieczeniom społecznym jako pracownik i osoba prowadząca pozarolniczą działalność gospodarczą. Nie pobiera renty, emerytury, zasiłków.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważono, że wypowiedzenie najmu było skuteczne, jako że przy należnościach czynszowych na poziomie 100 zł zaległość w 2012 roku wynosiła ponad 7.500 zł. Termin wypowiedzenia umowy najmu upłynął bezskutecznie i od 1 czerwca 2013 roku powód mógł dochodzić od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego (art. 222 § 1, nadto art. 675 § 1 w związku z art. 680 k.c.1). Pozwana do chwili obecnej tego lokalu nie wydała i choć na stałe w nim nie przebywa, to nadal nim dysponuje.

Sąd nie przyznał pozwanej prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, bowiem nie należy ona do żadnej z grup uprzywilejowanych z mocy art. 14 ust. 4 u.o.l.2, a ponadto faktycznie gdzie indziej zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 2 k.p.c.

Sąd przyznał kuratorowi dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego wynagrodzenie w wysokości 118,08 złotych na podstawie § 1 ust. 1 r.w.k.3 w związku z § 7 pkt 1 r.o.a.4, wraz z należnym podatkiem o towarów i usług, nakazując jego wypłacenie tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Ponadto na podstawie art. 113 i art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać powyższą kwotę od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Apelację od omówionego wyżej wyroku w zakresie jego punktów 1 – 3 wywiódł działający za pozwaną kurator dla nieznanego z miejsca pobytu strony. W apelacji zarzucono naruszenie zarówno prawa procesowego, jak i materialnego.

W zakresie prawa procesowego zdaniem apelującego doszło do naruszenia:

- odnośnie punktów 1 i 2 zaskarżonego wyroku: art. 233 § 1 k.p.c.5 przez wybiórczą ocenę zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego „co nastąpiło w wyniku zaniechania zbadania przesłanek z art. 14 ust. 1 [u.o.l.]”
- odnośnie punktu 3 zaskarżonego wyroku: art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie i obciążenie pozwanej z tytułu zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda, w sytuacji gdy po stronie pozwanej zachodzi szczególny wypadek uzasadniający nieobciążanie jej tym obowiązkiem.

W zakresie prawa materialnego zarzucono naruszenie, w zakresie rozstrzygnięcia z punktów 1 i 2 zaskarżonego wyroku, art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy działanie powoda polegające na wystąpieniu przeciwko pozwanej z pozwem o eksmisję nie tylko stanowiło nadużycie prawa, ale ponadto było działaniem sprzecznym z zasadą dobrych obyczajów.

Z tych względów wniesiono o zmianę wyroku w zaskarżonej części co do punktów 1 i 2 sentencji – przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, zaś co do punktu 3 sentencji – o zmianę przez zwolnienie pozwanej od obowiązku zwrotu powodowi kosztów postępowania. Z „ostrożności procesowej” wniesiono o orzeczenie „o uprawnieniu [pозwanej] do lokalu socjalnego.”.

W odpowiedzi na apelację powód, reprezentowany przez racę prawnego, występującego również w I instancji, wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie okazała się zasadną.

W pierwszej kolejności rozważyć należy zarzuty w zakresie prawa procesowego, jako determinujące prawidłowość ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia.

Zgłoszone zarzuty apelującego w zakresie prawa procesowego dają się w swej istocie sprowadzić do argumentu, że Sąd Rejonowy nie poczynił prawidłowych ustaleń co do wystąpienia po stronie pozwanej okoliczności przemawiających za przyznaniem jej prawa do najmu socjalnego lokalu. Zarzut ten nie jest jednak zasadny. Zaznaczyć należy, że zarzucono jedynie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Oznacza to, że zarzutem apelującego – wiążącym dla Sądu Okręgowego, jako obejmującym naruszenie prawa procesowego – w badanym zakresie objęta została jedynie ocena dowodów. Nie wskazano przy tym, jakie to dokładnie reguły logicznego rachunku zdań, wskazania wiedzy bądź życiowego doświadczenia, miałyby zostać naruszone przez Sąd I instancji. Już samo to powoduje w istocie, że zarzut nie poddaje

się weryfikacji. Niemniej należy zauważyć, że – poza w istocie oczywistą omyłką pisarską przy jednym wskazaniu imienia i nazwiska pozwanej (k. 96) – poczynione ustalenia faktyczne znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, co dotyczy również poziomu zadłużenia.

W świetle powyższych uwag ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe, ponieważ mieszczą się w granicach swobodnej – w przeciwieństwie do dowolnej – oceny przeprowadzonych dowodów jako spójne, logicznie powiązane z materiałem dowodowym, niebudzące wątpliwości w świetle życiowego doświadczenia oraz zupełne z punktu widzenia zakresu ustaleń niezbędnego do prawidłowego rozstrzygnięcia. Jako takie nie mogą być skutecznie zwalczane polemicznymi twierdzeniami apelującego. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjmuje owe ustalenia Sądu I instancji w całości za własne, z pominięciem wskazanej omyłki pisarskiej.

Przystępując do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego, również on nie okazał się zasadny. W świetle prawidłowo poczynionych ustaleń, brak jest przesłanek do tego, by dochodzenie przez powoda opróżnienia przedmiotowego lokalu traktować jako naruszające zasady współżycia społecznego. Wręcz przeciwnie – to pozwana, zaspokajająca swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, poza przedmiotowym lokalem, zatem blokując ograniczone przecież zasoby mieszkaniowe Miasta Z., postępuje w sposób, dla którego nie może oczekiwać ochrony ze strony sądów powszechnych.

W konsekwencji prawidłowym okazało się również rozstrzygnięcie końcowe, zarówno co do nakazania opróżnienia lokalu, jak i ustalenia braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Wbrew teom apelacji, prawidłowe jest również rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Sąd Rejonowy trafnie przyjął iż rozstrzygnięcie w tej mierze oprócz należy na zasadach ogólnych. Apelujący domaga się zastosowania regulacji wyjątkowej, niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób zasadnie ustalić żadnych szczególnych okoliczności, przemawiających za nieobciążaniem przegrywającej pozwanej kosztami procesu. Nie jest taką okolicznością niezamieszkiwanie pod adresem, który wskazuje się w postępowaniu powadzonym na podstawie ustawy jako miejsce, w którym się zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu (art. 25 ust. 1 u.e.l.6). Dla zastosowania art. 102 k.p.c. konieczne jest pozytywne ustalenie wystąpienia szczególnych okoliczności, uzasadniających nieobciążenie strony przegrywającej kosztami procesu, nie zaś wystąpienie sytuacji, w której z racji nieustalonego miejsca pobytu strony przegrywającej proces, nie sposób ustalić żadnych takich szczególnych okoliczności.

Z tych wszystkich względów, a nadto wobec braku okoliczności skutkujących nieważnością postępowania, które winny być brane pod uwagę z urzędu, uznając zaskarżone orzeczenie za prawidłowe, apelację pozwanej oddalono jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 w związku z art. 99 w związku z art. 391 § 1 zd. I k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego powoda złożyło się 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego według stawki minimalnej w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Okręgowym. Pozwana obowiązana jest zwrócić te koszty w całości powodowi.

O wynagrodzeniu kuratora orzeczono na podstawie § 1 ust. 1 r.w.k. w związku z § 7 pkt 1 r.o.a.

Nie obciążano pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi uznając, że w okolicznościach sprawy ich dochodzenie nie byłoby przejawem racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi (art. 113 ust. 4 u.k.s.c.7).

1

2 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

3 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. poz. 536).

4 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.).

5 Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (j.t. – Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.).

6 Ustawa z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (j.t. – Dz. U. z 2022 r. poz. 1191 z późn. zm.).

7 Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. – Dz. U. z 2022 r. poz. 1125 z późn. zm.).