

Sygnatura akt II Ca 919/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Anna Nowak   |
| Sędziowie:      | SO Katarzyna Oleksiak<br>SO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca) |
| Protokolant:    | Agnieszka Zapalska   |

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Uniwersytetu(...)im. (...)w K.

przy interwencji ubocznej Gminy Z.

przeciwko Z. G. i Ł. G. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 21 lutego 2013 r., sygnatura akt I C 3155/12/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że nadaje mu brzmienie „ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego” oraz w punkcie III. nadając mu brzmienie „wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I. do 31 grudnia 2014 r.”;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. znosi między stronami koszty postępowania odwoławczego.

Sygnatura akt II Ca 919/13

## UZASADNIENIE

**Pozwem z dnia 2012 r. powód** Uniwersytet (...) im. (...)w K.zażądał nakazania pozwanym Z. G.i Ł. G. (1)aby opuścili, opróżnili z rzeczy i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w R., przy ul. (...)o pow. 41,47m2 składający się z pokoju, kuchni i przedpokoju;

W uzasadnieniu żądania strona powodowa wskazała, że pozwani zamieszkiwali w wymienionym lokalu na podstawie tytułu prawnego, jaki przysługiwał G. G. - żonie i matce pozwanych, na podstawie zawartej z nią najmu z dnia 1.03.1995 r., w której strona powodowa wynajęła lokal na czas oznaczony tj. na czas trwania umowy o pracę z G. G.. Umowa ta wygasła z chwilą śmierci pracownicy, tj. z dniem 29.12.2011 r., a pozwani nie wstąpili stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 k.c., gdyż umowa najmu uległa wiązaniu z chwilą wygaśnięcia stosunku pracy w wyniku śmierci najemcy i od 30.12.2011 r. zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego oraz nie opuścili go pomimo wezwania w tym względzie.

**Pozwani** nie wnieśli odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie w dniu 17 stycznia 2013 r. pozwani zajęli stanowisko, z którego wynikało, że wnoszą o oddalenie powództwa, gdyż oświadczyli, że nie zgadzają się treścią pozwu i chcieliby nadal zamieszkiwać w lokalu, a nadto pozwany Ł. G. (1) oświadczył, że ewentualnie wnosi o przyznanie lokalu socjalnego, gdyż poza rentą nie ma żadnych dochodów i jest studentem.

**Pismem z dnia 14 lutego 2013 r. gmina Z.** oświadczyła, że wstępuje do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego i w wypadku uwzględnienia powództwa wnosi o orzeczenie wobec obydwu pozwanych o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego - albowiem objęty pozwem lokal nie należy do publicznego zasobu, zaś pozwani utracili do niego tytuł prawny wskutek wygaśnięcia stosunku pracy, a więc stosownie do art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - nie istnieje obowiązek orzeczenia o istnieniu prawa do lokalu socjalnego.

**Wyrokiem z dnia 21 lutego 2013r., sygn. 3155/12/K Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny** w nakazał pozwanym Z. G.i Ł. G. (1)opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w R.przy ul. (...)i wydanie przedmiotowego lokalu stronie powodowej. Nadto orzekł, że pozwanym Z. G.i Ł. G. (1)przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I do czasu złożenia przez Gminę Z.pozwanym Z. G.i Ł. G. (1)oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto zasądził od pozwanych Z. G.i Ł. G. (1)solidarnie na rzecz Uniwersytetu (...) w K.im. (...)w K.kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

G. G., była pracownicą Akademii (...)w K., w 1.03.1995 r. pracodawca zawarł z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w R.nr (...), na czas trwania umowy o pracę łączącej te strony. G. G.zmarła w dniu 29.12.2011 r. Lokal ten najemczynie zajmowała go wraz z mężem Z.i synem Ł.. Po jej śmierci, Z.i Ł. G. (2), pomimo wezwań wynajmującego, nie opuścili lokalu. Czyny był jednak w dalszym ciągu opłacany regularnie. Ł. G. (1)ma 20 lat. Jest studentem pierwszego roku studiów i obecnie poszukuje zatrudnienia. Wraz z ojcem utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości łącznej 1.349,52 zł miesięcznie. Nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak i niekwestionowanych wzajemnie twierdzeń stron, co do okoliczności związanych z zawarciem i wygaśnięciem umowy najmu jak i sposobem korzystania z lokalu, które ponadto nie budziły wątpliwości Sądu. Dla ustalenia sytuacji ogólnobytovej pozwanych Sąd Rejonowy oparł się na dowodach w postaci dokumentów z (...) i decyzji o przyjęciu na studia, załączonych do kat sprawy, a także na podstawie zaświadczenia o pobieraniu renty rodzinnej przedłożonego Sądowi na posiedzeniu w dniu 17.01.2013 r. przez pozwanych, a także na ich oświadczeniach, które były zgodne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Oceniając powyższe ustalenia Sad Rejonowy uznał powództwo za **uzasadnione**

Sąd Rejonowy wskazał, że rozstrzygnięcie znajduje między innymi podstawę w przepisie art. 675 § 1 w zw. z § 2 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, a jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Sąd wskazał, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy umowa łącząca G. G. i wynajmujący może obecnie domagać się zwrotu lokalu mieszkalnego położonego(...)przy ulicy (...)w R., od pozwanych, którzy faktycznie ten lokal zajmują. Jednocześnie wskazał, że pozwani nie wstąpili w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 k.c., gdyż pierwotną przyczyną rozwiązania umowy było wygaśnięcie stosunku pracy najemczynie G. G., co wiązało się z terminowym charakterem tej umowy. Nie ma w tym kontekście znaczenia fakt, że do wygaśnięcia stosunku pracy doszło w wyniku śmierci najemczynie. Jednakże obu pozwany przysługiwał tytuł prawny do lokalu objętego umową w czasie jej trwania. Z. G. na podstawie art. 28<sup>1</sup> k.r.o., jako małżonkowi najemczynie, w celu zaspokajania potrzeb rodziny, a Ł. G. (1) jako synowi na podstawie art. 710 k.c. w zw. z art. 688<sup>2</sup> k.c. Oznacza to, że pozwani posiadają status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. dalej u.o.p.l.) i stosuje się do nich przepisy tej ustawy, w szczególności art. 14 dotyczący uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 7 u.o.p.l. sąd nie ma obowiązku orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego, pomimo spełnienia kryteriów z art. 14 ust. 4 u.o.p.l., w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego. Niemniej jednak w każdej sytuacji Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. ma obowiązek zbadania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego po stronie osób objętych wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Na tej podstawie Sąd I instancji uznał, że przyznanie lokalu socjalnego pozwany jest słuszne i celowe. Ł. G. (1) jest osobą młodą, dopiero wkraczającą w dorosłe życie i kontynuującą naukę w szkole wyższej, a jednocześnie poza skromną rentą rodzinną - nie uzyskującą żadnych dochodów, co prowadzi do wniosku, że miałby ogromną trudność w uzyskaniu lokalu po cenach wolnorynkowych. Nie ma on praw do innego lokalu i nie jest w stanie mu go zapewnić ojciec, który wraz z nim jest objęty niniejszym wyrokiem eksmisyjnym. Obaj pozwani utrzymują się jedynie z renty, co w przeliczeniu na osobę daje miesięcznie ty zaledwie około 675 zł. Ich sytuacja bytowa jest więc trudna i w ocenie Sądu I Pozwani zasługują na wsparcie ze strony państwa. Nie można również tracić z pola widzenia tego, że sytuacja skomplikowała się w skutek przedwczesnej śmierci żony i matki, co musiało pokrzyżować plany rodziny odnośnie zapewnienia sobie, a w szczególności synowi odpowiednich warunków bytowych, przynajmniej do ukończenia nauki i zdobycia zawodu. Wreszcie – Sąd Rejonowy miał na dotychczasowy nienaganny sposób korzystania z lokalu przez pozwanych szczególności terminowe opłacanie czynszu i innych opłat, pomimo niewielkich dochodów. Sąd Rejonowy dostrzegł przy tym, że za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego po stron pozwanego Ł. G. (1) przemawia więcej okoliczności, jednakże skoro uprawnienie to dotyczy obu pozwanych, to zgodnie z art. 14 ust. 2 u.o.p.l. gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny.

Sąd I instancji wskazał też, że nie ma racji interwencji uboczny wskazując, że skoro lokal, z którego następuje eksmisja nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, ani nie jest lokalem spółdzielczym, czy należącym do towarzystwa budownictwa społecznego- brak jest możliwości orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez lokatora. Podstawę taką stanowi art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l., który obejmuje swą ochroną również i tych lokatorów, którzy zajmowali do tej pory lokal prywatny. Sąd uznając, że spełnione są przesłanki określone w tych przepisach może orzec o przyznaniu takiego prawa, co więcej - ustawa daje jeszcze dalej idącą ochronę osobom eksmitowanym, poprzez możliwość przyznania lokalu socjalnego nawet tym z nich, które nie mają statusu lokatorów w rozumieniu tej ustawy - a to na podstawie art. 24 u.o.p.l. - aczkolwiek w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. W konsekwencji Sąd Rejonowy - na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l. orzekł w stosunku do obu pozwanych o uprawnieniu obu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie na podstawie art. 16 ust. 6

wskazanej wyżej ustawy obowiązek opróżnienia zajmowanego lokalu do czasu złożenia przez Gminę Z. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego. O kosztach sądowych należnych stronie powodowej orzeczono na podstawie art 98 k.p.c.

### **Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył apelacją interwenient uboczny.**

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - poprzez pominięcie okoliczności, iż w niniejszej sprawie w stosunku pozwanym zachodzi negatywna przesłanka ustalania prawa do lokalu socjalnego, a mianowicie utrata tytułu prawnego do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, spowodowana jedynie wygaśnięciem stosunku pracy. Nadto apelujący orzeczeniu I instancji zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. § 14 Uchwały Nr (...) Rady Gminy Z.z dnia 30 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Z.(Dz. Urz. Woj. (...)Nr 332, poz. gg3) - poprzez orzeczenie wobec pozwanych o istnieniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, mimo iż zgodnie z aktem prawa miejscowego regulującym kwestię takich uprawnień na terenie Gminy Z., pozwanym takie uprawnienie nie przysługuje.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonej części wyroku poprzez orzeczenie wobec wszystkich pozwanych o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, względnie o uchylenie zaskarżonej części wyroku i przekazanie tej części sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

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

Apelacja skutkowałą zmianą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego jakkolwiek nie z przyczyn zawartych w zarzutach apelacji.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację doszedł do przekonania, że ustalenia faktyczne poczynione zostały przez Sąd Rejonowy prawidłowo. Ustalenia te Sąd Okręgowy aprobuje, dodatkowo uzupełniając je na podstawie zeznań pozwanych, iż łącznie poza ustalona w pierwszej instancji rentą pozwani uzyskują z pracy dorywczych dochód rzędu około 1800 zł miesięcznie. Możliwość uzyskania takich dochodów uzależniona jest od zamieszkiwania w spornym lokalu. Pozwani poszukują innego lokalu.

Odnosząc się do zawartych w apelacji zarzutów w pierwszej kolejności należy wskazać, że art. 14 ust. 7 u.o.p.l, którego naruszenie zarzuca Sądowi I instancji apelujący, został dodany - do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm)- na mocy art. 1 ust. 13 lit. c ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2005, 69 626), która **weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.** (art. 6 w/w ustawy ).

Zgodnie z art. 4 przytoczonej ustawy zmieniającej, przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1 (ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, **nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.** Tym samym, wyłączenie z art. 14 ust. 7 dotyczy tylko lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego i tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po dacie wejścia w życie ustawy wprowadzającej ten przepis (art. 4 ustawy z 17 grudnia 2004 r.).

W niniejszej sprawie stosunek najmu, na mocy którego pozwani uzyskali tytuł do zajmowania spornego lokalu, został nawiązany w dniu 1 marca 1995 r. w związku z czym art. 14 ust. 7 u.o.p.l. nie znajduje zastosowania, a co za tym idzie, postawiony orzeczeniu I instancji zarzut, nie mógł odnieść skutku. Na marginesie tych rozważań Sąd Odwoławczy wskazuje, Sąd I instancji prawidłowo ocenił sytuację pozwanych, którzy nie dysponują środkami pieniężnymi by

uregulować swoją sytuację mieszkaniową w warunkach wolnorynkowych, w związku z czym obarczenie gminy tym obowiązkiem znajduje uzasadnienie.

Odnosząc się do drugiego z podniesionych zarzutów, który nie został przez skarżącego sprecyzowany, poprzez wskazanie dokładnej normy prawa miejscowego, którą naruszać miałby wyrok (paragraf, ustęp, punkt) ani określenia na czym naruszenie przepisu prawa miejscowego miałyby polegać, wskazać należy, że gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina ma zatem niekwestionowane prawo gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym w oparciu o obowiązującego przepisy, w tym przepisy prawa miejscowego. Jednakże zdaniem Sądu Okręgowego w realiach sprawy nie ma żadnych przeszkód, ani natury faktycznej ani prawnej, aby interwenient uboczny zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z § 14. 1. uchwały nr (...) Rady Gminy Z.z dnia 30 kwietnia 2010 r., której naruszenie zarzuca skarżący, lokale socjalne, z zastrzeżeniem ust. 2, mogą być wynajmowane osobom :

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy ustawy,
- 2) wobec których prawomocnie orzeczono o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego
- 3) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub zdarzeń losowych,
- 4) które zamieszkują w lokalach zasobu Gminy, z przyczyn technicznych nie nadających się na stały pobyt ludzi lub zamieszkują w warunkach zagrażających życiu lub zdrowiu.

Niewątpliwie pozwani są osobami, wobec których (w razie oddalenia apelacji) prawomocnie orzeczono by o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Nadto odwołać się należy do konstytucyjnej zasady hierarchii źródeł prawa, statuowaną przez art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z którą postanowienia ustawy mają pierwszeństwo przed normami aktów prawa miejscowego. Związku z tym, jeśli na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, pozwani znajdują ochronę swoich stosunków mieszkaniowych poprzez ustalenie, że przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, to przepisy aktów niższej rangi nie mogą im tego uprawnienia odbierać, w związku z czym nawet w przypadku sprzeczności postanowień w/w ustawy z przepisem uchwały Rady Gminy, zastosowanie musi mieć norma wynikająca z aktu hierarchicznie wyższego.

Mimo negatywnej oceny zasadności podniesionych zarzutów, postawa procesowa samych pozwanych, - którzy uczciwie ocenili, iż ich sytuacja nie uzasadnia przyznania lokalu socjalnego z uwagi na osiągnięte dochody, szczerze określili wysokość uzyskiwanych dodatkowych środków - musiała skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia zgodnie z wnioskiem apelacji. Sąd Okręgowy jednocześnie mając na uwadze zgłoszone potrzeby pozwanych dla efektywnego pozyskania innego lokalu, obdarzając oświadczenia pozwanych walorem wiarygodności wstrzymał wykonanie eksmisji do końca 2014r.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 i 385 kpc.

Koszty postępowania odwoławczego – wobec częściowego tylko uwzględnienia apelacji, nadto nie wskutek zasadności zgłoszonych w niej zarzutów- zostały wzajemnie zniesione (art. 100 k.p.c.)