

Sygnatura akt II Ca 1637/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Baran
Sędziowie:	SO Katarzyna Biernat-Jarek SR del. Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Protokolant:	sekretarz sądowy Sebastian Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. M. K.

przeciwko A. K., B. K., K. K. i E. K.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygnatura akt I C 931/12/P

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że jego punktowi II nadaje brzmienie:

„ustala, iż pozwanemu K. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego”, uchyla punkt IV a dotychczasowemu punktowi V nadaje oznaczenie IV;

2. zasądza od pozwanego K. K. na rzecz strony powodowej kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 stycznia 2014 r.

Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie orzekł eksmisję pozwanych A. K., B. K., K. K. i E. K. z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w K. przy ul. (...) (pkt I), ustalił, iż pozwanemu K. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II) i wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego w zakresie dotyczącym tego pozwanego do czasu złożenia mu przez Gminę Miejską (...) oferty zawarcia umowy

najmu lokalu socjalnego (pkt IV), ustalili, że pozostałym pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III) oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej koszty procesu.

Sąd rejonowy oparł się na następującym stanie faktycznym:

Bezspornym było, że lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w K. stanowi własność Gminy Miejskiej (...) i pozostaje w zarządzie Zarządu (...). Pozwani A. K. i B. K. posiadali tytuł prawny do lokalu - umowę najmu zawartą pomiędzy nimi a stroną powodową w dniu 5 grudnia 2006 r.. Stosunek najmu wygasł na skutek wypowiedzenia pismem z dnia 10 czerwca 2011 roku. Wypowiedzenie umowy spowodowane było wielomiesięcznym zadłużeniem z tytułu należności czynszowych. Pozwani w osobach A. K., B. K., E. K. i K. K. nadal zajmują przedmiotowy lokal.

Ponadto sąd ustalił, że pozwany A. K. nie pracuje od 11 lat. Aktualnie nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Utrata przez niego tego statusu wynika z niestawiennictwa na wezwanie Urzędu Pracy w wyznaczonym terminie. Pozwana B. K. pracuje i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 1.100 zł miesięcznie. Za rok 2011 osiągnęła dochód w kwocie 15.036,42 zł. Pozwany K. K. od 20 września 2012 roku jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Pozwana E. K. po zakończeniu kształcenia podjęła okresowo pracę w gastronomii (pomocnik barmana, kelnerka). Aktualnie nie pracuje, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna (utrata tego statusu nastąpiła w dniu 1 sierpnia 2012 roku, wobec niestawiennictwa w Urzędzie w wyznaczonym terminie). E. K., A. K. i K. K. nie zadeklarowali dochodu do opodatkowania za rok 2011. Pozwani korzystają z pomocy finansowej rodziny (ojciec pozwanej). Na wydatki ich gospodarstwa domowego składają się opłaty za prąd 150 zł miesiąc i gaz ok. 60 zł co drugi miesiąc, telewizję (...) ok. 180 zł miesięcznie. Pozwani nie posiadają samochodu, nie przysługuje im prawo własności żadnej nieruchomości, nie posiadają wartościowych ruchomości. Pozwani korzystali z rozmaitych form pomocy społecznej w okresie pomiędzy 2003 a 2004 rokiem. Aktualnie nie korzystają z pomocy Ośrodka. Ojciec pozwanej samodzielnie zajmuje 33 metrowe mieszkanie.

Przedmiotowy stan faktyczny sąd rejonowy ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów urzędowych oraz zeznań pozwanych B. K. i E. K..

Uzasadniając uwzględnienie powództwa sąd rejonowy powołał się na brzmienie art. 222 § 1 kc i podał, że pozwani pomimo braku jakiegokolwiek tytułu prawnego nadal zamieszkują w lokalu przy ul. (...) w K. stanowiącym własność powódki i odmawiają jego dobrowolnego opuszczenia. Orzekając o lokalu socjalnym sąd rejonowy odwołał się do przepisów art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego i stwierdził, że przesłanka obligatoryjnego orzeczenia o istnieniu uprawnieniu do lokalu socjalnego zaktualizowała się wyłącznie w stosunku do pozwanego K. K., jako osoby bezrobotnej, co skutkowało w stosunku do niego koniecznością wydania także orzeczenia, jak w pkt IV wyroku, a to na podstawie art. 14 ust. 6 uopl.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Apelacja od tego orzeczenia, w zakresie pkt II i IV, wniosła strona powodowa, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, a to art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego wykładnię objawiającą się przy tym, iż poprzez szczególną sytuację materialną, uzasadniającą przyznanie pozwanemu w sprawie o eksmisji uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, należy rozumieć sytuację, w której ów pozwany jest osobą młodym i zdrowym oraz może samodzielnie uzyskiwać dochody. Wskazano, że pozwany jest osobą młodym, w wieku produkcyjnym, zdrowym, pracującym (według zeznań matki na budowie) oraz nie posiadającym nikogo na swoim utrzymaniu, brak zatem wiarygodnych przesłanek by obciążać społecznie lokalne koszty jego utrzymania. Wniosek o zmianę punktu II wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanemu K. K. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K. oraz o uchylenie punktu IV wyroku i zasądzenie

od pozwanego K. K. na rzecz strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, liczonych według norm przepisanych widzianych, a ponadto z uwagi na okoliczności, że pozwany dopiero w toku postępowania eksmisyjnego zarejestrował się w urzędzie pracy, o zwrócenie się do Grodzkiego Urzędu Pracy w K. o udzielenie informacji, czy pozwany ten w dalszym ciągu posiada status osoby bezrobotnej, ewentualnie z jakiej przyczyny go utracił.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, gdyż wyrok w zaskarżonej części jest błędny.

Jak wynika z art. 14 ust. 1 uopl w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustęp 4 art. 14 uopl zawiera katalog osób (lokatorów), wobec których nie można orzec eksmisji bez obligatoryjnego przyznania im prawa do lokalu socjalnego. W pkt 5 tego przepisu za osobę taką uznaje się, tego kto posiada status bezrobotnego. Niewątpliwie pozwany K. K. formalnie przesłankę tę spełnia i bazując na tym ustaleniu sąd rejonowy orzekł o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Nawet jednak spełnianie jednego z warunków z art. 14 ust. 4 uopl nie oznacza jeszcze, że osobie takiej bezwzględnie prawo do lokalu socjalnego się należy i w sądowym postępowaniu eksmisyjnym musi je otrzymać. Uprawnienie takie przysługuje bowiem tylko takim eksmitowanym byłym lokatorom, którzy nie mają możliwość zamieszkania w innym lokalu. Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza przy tym tylko posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, ale oznacza też możliwość pozyskania takiego lokum przy właściwym wykorzystaniu posiadanych środków i możliwości. Rozumienie zatem omawianego tutaj ustawowego zwrotu z art. 14 ust. 4 in fine uopl, jest takie, że możliwość zamieszkania w innym lokalu ma nie tylko ten, kto posiada tytuł prawny do innego mieszkania, ale także ten kto może zamieszkać w jakimkolwiek innym lokalu, który odpowiadałaby co najmniej warunkom, jakie musi spełniać lokal socjalny (F. Zoll, Ustawa o ochronie praw lokatorów, Komentarz, str. 219-220, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2002). Zamieszkać w innym lokalu może więc ten, kto posiada środki pozwalające na nabycie lub wynajęcie innego lokalu, ten, kto może zamieszkać w lokalu najbliższego członka rodziny, zwłaszcza takiego na którym ciąży wobec eksmitowanego obowiązek alimentacyjny, jak i ten, którego szeroko rozumiana sytuacja życiowa i możliwości zarobkowe pozwalają na zaspokojenie własnym sumptem potrzeb mieszkaniowych na takim właśnie, minimalnym chociaż poziomie (F. Zoll, tamże). Pamiętać też należy, że ratio legis wszystkich uregulowań dotyczących przyznawania lokali socjalnych polega na tym, że zamiarem ustawodawcy było wzięcie pod ochronę osób społecznie upośledzonych, znajdujących się w szczególnej sytuacji życiowej. Aby ustalić, o jak skrajne sytuacje chodzi wystarczy spojrzeć na kategorie podmiotów wymienionych w art. 14 ust. 4 uopl. Przepisy te to zarazem swoiste prawo ubogich, w którym ustawodawca roztacza ochronę nad osobami, które we własnym zakresie, obiektywnie rzecz biorąc, nie są w stanie zapewnić sobie koniecznego lokum. Chodzi przy tym o osoby, które nie są winne sytuacji, w której się znalazły i nie były w stanie jej zapobiec (E.Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, str. 126, Wydawnictwo Twigger, Warszawa 2002). Automatyczne zatem implikowanie obowiązku, o którym orzekł sąd w zaskarżonych punktach wyroku, z formalnego tylko stwierdzenia spełnienia przesłanek z art. 14 ust. 4 uopl, bez zbadania możliwości zaspokojenia przez pozwanego potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie jest błędne.

W ocenie sądu odwoławczego w przypadku pozwanego K. K. brak jest powodów, dla których jego sytuację należałoby traktować jako szczególną i zasługującą na nadzwyczajną ochronę państwa, którą przyznał mu sąd w zaskarżonym wyroku. Pozwany jest osobą młodą, ma 29 lat. Z żadnych materiałów nie wynika by był osobą niepełnosprawną, obłożnie chorą, czy choćby mającą jakieś problemy zdrowotne uniemożliwiające mu podjęcie zatrudnienia. Pozwany posiada także umiejętności, być może nawet stosowny zawód, pozwalające mu na pracę na budowie. Z zeznań jego matki B. K. wynika do tego jednoznacznie, że pozwany ten faktycznie na budowie pracuje, a zatem uzyskuje wynikające z tego zatrudnienia dochody. To nie przeszkadzało mu jednak zarejestrować się w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna. Te ostatnie fakty, w połączeniu z wiedzą na temat daty rejestracji w Urzędzie Pracy (już w

toku niniejszego postępowania) pozwalają poddać w poważną wątpliwość merytoryczną zasadność tej rejestracji. Analizując do tego wynikające z zeznań B. K. dochody rodziny pozwanych i sposób ich dystrybucji nie sposób oprzeć się wrażeniu, że dochody te w istocie muszą być wyższe. Nie jest w stanie się bowiem obronić jako wiarygodne zeznanie, z którego wynika, że czteroosobowa rodzina utrzymuje się z dochodu na poziomie 1.100 zł miesięcznie pozwalając sobie jednocześnie na wydanie blisko 20% tej sumy na jeden tylko rachunek za telewizję kablową. Negatywna ocena wiarygodności tej części zeznań pozwanej pozwala na utwierdzenie się w przekonaniu sądu okręgowego, że dochody rodziny pozwanych są dużo wyższe, a gros z nich pochodzi od pracującego na budowie (zapewne w tzw. szarej strefie) K. K.. Wszystko to pozwala w konsekwencji na postawienie tezy, że brak jest po stronie tego pozwanego jakichkolwiek przeszkód do zapewnienia sobie mieszkania, które odpowiadać będzie standardem wymogom lokalu socjalnego, który, zgodnie z definicją z art. 2 ust. 1 pkt 5 uopl, ma być lokalem nadającym się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, a którego powierzchnia pokoi nie może być mniejsza 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. W ocenie sądu okręgowego sytuacja życiowa pozwanego oraz jego możliwości zarobkowe, przy ich właściwym i realnym wykorzystaniu, są absolutnie wystarczające do tego by uznać go za osobę, która może zapewnić sobie tytuł prawny do innego lokalu i nie potrzebuje do tego pomocy państwa (w tym wypadku powodowej gminy), a to przekreśla jego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Konsekwencją uznania braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego jest, że w sprawie nie mógł znaleźć zastosowania przepis art. 14 ust. 6 uopl, który stanowi podstawę opartego na nim orzeczenia, tylko wówczas, gdy sąd przyznaje eksmitowanym omawiane uprawnienie.

Mając na uwadze, że stosownie do powyższych rozważań, nie było sądowi okręgowemu potrzebne wnioskowane w apelacji zaświadczenie urzędu pracy, by zarzuty apelacji uwzględnić, wniosek o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu oddalono.

Mając to na uwadze zaskarżony wyrok w zakresie pkt II należało zmienić poprzez ustalenie, że pozwanemu K. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz poprzez uchylenie orzeczenia zawartego w jego pkt. IV.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc. Na koszty te złożyły się: opłata sądowa od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej w kwocie 60 zł ustalone na podstawie § 9 pkt. 1 w zw z § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 490).

Mając powyższe na uwadze, sąd okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc.