

Sygnatura akt II Ca 2134/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SO Magdalena Meroń- Pomarańska
Protokolant:	Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

przy interwencji ubocznej (...)

przeciwko Z. S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 30 lipca 2013 r., sygnatura akt I C 2483/12/S

1. oddała obie apelacje;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego z dnia 6 marca 2014 roku

Pozwem z dnia 20 grudnia 2012 roku **powódka K. G.** domagała się nakazania pozwanemu Z. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego znajdującego się w K. przy ul. (...) oznaczonego nr(...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz jego wydania powódce, a nadto zasądzenia kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu, powódka K. G. podała, że jest właścicielką lokalu oznaczonego numerem (...) przy (...) w K., a lokal ten zajmowany jest przez pozwanego, który od około czterech lat przebywa w (...) przy ulicy (...) w K.. Powódka dodała, że w tym czasie pusty lokal niszczeje, ulega systematycznemu pogorszeniu i znajduje się w stanie zagrażającym również innym lokalom znajdującym się w budynku, a także że kilkakrotnie wzywała pozwanego do poprawienia sytuacji, co nie przyniosło rezultatu. W tym stanie rzeczy powódka na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedziała stosunek najmu. Ponadto K. G. zarzuciła, że ochrona na podstawie art. 5 k.c. nie może zniweczyć jej prawa własności, a jej zachowanie nie stanowi naruszenia zasad współżycia społecznego, jakkolwiek pozwany z uwagi na swój stan zdrowia zasługuje na współzucie i pomoc, to powinien sobie zdawać sprawę z ograniczeń związanych z wiekiem oraz stanem zdrowia i jest mało prawdopodobne, aby lokal został ponownie zasiedlony przez pozwanego. Obecny stan lokalu stanowi zagrożenie dla pozostałych mieszkańców, a jakkolwiek by nie rozważać sytuacji pozwanego faktem pozostaje wychłodzenie lokalu, niesprawność instalacji przebiegających przez ten lokal, a co się z tym wiąże istotne pogorszenie warunków eksploatacji pozostałych lokali.

Pozwany Z. S. wniósł o oddalenie powództwa, względnie o orzeczenie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów. Zarzucił, że wypowiedzenie stosunku najmu jest nieskuteczne, albowiem fakt dłuższej nieobecności pozwanego w mieszkaniu z powodu choroby kręgosłupa przy zapewnieniu stałego dozoru nad mieszkaniem, zapewnieniu dostępu do mieszkania w razie uzasadnionych okoliczności bądź na wezwanie administracji budynku i regularnym opłacaniu czynszu nie stanowi podstawy do wypowiedzenia stosunku najmu w oparciu o podaną podstawę prawną. Pozwany odniósł się szczegółowo do pisma powódki z dnia 27 października 2011 roku i wyjaśnił, że kwestia zagrzybienia ścian nie jest skutkiem zaniedbania pozwanego, ale właściciela budynku, który ponad 30 lat nie konserwował przewodów instalacji wodociągowej przez co doszło do uszkodzenia rury, sączenia się wody i zawilgocenia ściany. Wyciek wody w mieszkaniu pozwanego, natychmiast po zgłoszeniu przez administrację, został naprawiony, a jeśli chodzi o dostawę energii elektrycznej, to obecnie - na czas nieobecności pozwanego prąd został odłączony, podobnie jeśli chodzi o gaz. Ponadto zarzucił, że powódka w piśmie z dnia 27 października 2011 roku nie sprecyzowała, jakie konkretnie czynności związane z prawidłowym gospodarowaniem lokalu pozwany miał wykonać. Podniósł także, że na bieżąco konserwuje zajmowany lokal i tym samym zapobiega ewentualnym powstawaniu szkód. Powódka, w jego ocenie, nie udowodniła ponadto by nieobecność pozwanego w mieszkaniu i jego nieogrzewanie miało wpływ na stan techniczny lokalu. Zarzucił także, że zamarznięcie pionów kanalizacyjnych wiązało się z bardzo niskimi temperaturami i zatkaniem czyszczaka, a wypowiedzenie stosunku najmu w sytuacji, gdy przebywa w (...), jest w podeszłym wieku, trwale niezdolny do samodzielnej egzystencji, nie ma innego mieszkania ani rodziny jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2013 roku, sygn. akt I C 2483/12/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie orzekł w niniejszej sprawie następująco:

- w pkt I nakazał pozwanemu Z. S., aby opróżnił lokal mieszkalny znajdujący się w K. przy ulicy (...) oznaczony nr (...)z rzeczy i wydał go w stanie wolnym powódce K. G.,
- w pkt II oddalił powództwo w pozostałej części,
- w pkt III ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów (...),
- w pkt IV wstrzymał wykonanie pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez (...)oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- w pkt V zasądził od pozwanego Z. S. na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając podstawę faktyczną swojego rozstrzygnięcia, Sad meriti wskazał, iż bezspornym między stronami było to, że objęty żądaniem pozwu lokal mieszkalny przy ulicy (...) w K. stanowi własność K. G., natomiast najemcą tego lokalu był pozwany Z. S..

Sąd a quo ustalił ponadto, że powódka pismem z dnia 27 października 2011 roku wezwała pozwanego do podjęcia czynności związanych z prawidłowym gospodarowaniem lokalem nr (...), gdyż w związku z faktem nieprzebywania pozwanego w lokalu, to systematycznie on niszczyje, a stan taki stwarza zagrożenie zarówno dla samego lokalu, jak i stanu technicznego budynku, co potwierdza zagrzybienie ścian, wyciek wody oraz monity wysyłane przez dostawcę prądu. Powódka w piśmie zagroziła, że w przypadku dalszego zaniedbywania lokalu będzie uprawniona do wypowiedzenia stosunku najmu i wskazała, że oczekuje stosownych działań związanych z utrzymaniem lokalu we właściwym stanie techniczno-sanitarnym do dnia 30 listopada 2011 roku.

Sąd Rejonowy następnie ustalił, że pismem z dnia 2 grudnia 2011 roku powódka wypowiedziała Z. S. umowę najmu.

Sąd I instancji wskazał, że pozwany ma 72 lata, od końca stycznia 2008 roku nie przebywa w przedmiotowym lokalu z powodu stanu zdrowia, będącego skutkiem przebytego urazu. Początkowo Z. S. przebywał przez cztery miesiące w szpitalu, a następnie został przeniesiony do (...) przy ulicy (...) w K., gdzie przebywa do chwili obecnej i gdzie chodzi na rehabilitację, której celem jest przywrócenie jego sprawności. Sąd również ustalił, że pobyt w tym Ośrodku ma charakter tymczasowy, a stan zdrowia pozwanego poprawia się i w coraz większym stopniu odzyskuje on sprawność, jednak aktualnie jest niezdolny do samodzielnej egzystencji. Ponadto Z. S. jest osobą samotną, jego jedynym krewnym jest syn zmarłego brata, który go odwiedza regularnie - raz na trzy miesiące, a utrzymuje się z emerytury w wysokości 2200 zł brutto, z czego 70 % przeznaczane jest na wynagrodzenie za leczenie, opiekę i utrzymanie w Ośrodku.

Sąd Rejonowy stwierdził, że lokal mieszkalny przy ulicy (...) jest zaniedbany, znajduje się w złym stanie technicznym i nadaje się do remontu, w tym także w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej. Ponadto ściany są mocno zabrudzone, w niektórych miejscach płatami odpada farba, w łazience na jednej ścianie znajduje się grzyb i odpada tynk, zabrudzone są także urządzenia znajdujące się w mieszkaniu. W mieszkaniu ogólnie jest brudno i panuje w nim bałagan, a w kuchni zalegają sterty gazet, książek i innych przedmiotów. Nie jest ono równie wietrzone ani ogrzewane, a zimą jest wychłodzone.

Zgodnie z ustaleniami Sądu I Instancji Z. S. w spornym lokalu przebywał rzadko, od 2008 roku były to dwie wizyty, co związane było z jego stanem zdrowia. Klucze do mieszkania powierzył znajomym z pracy, którzy na jego prośbę od czasu do czasu przychodzili do mieszkania w celu sprawdzenia, czy nie nastąpiła awaria, jednak ich zadaniem nie było sprawowanie opieki nad mieszkaniem.

Sąd meriti ustalił, że ostatnio mieszkanie było odnawiane przez pozwanego w drugiej połowie lat 90 ubiegłego wieku i od tego czasu nie było malowane, nie były także konserwowane podłogi. Ponadto Sąd wskazał, że obecny stan mieszkania nie różni się od tego, jaki istniał przed 2008 rokiem, kiedy to pozwany w mieszkaniu zamieszkiwał przed wypadkiem, a stan WC jest taki jak 30 lat temu. Od 2008 roku mieszkanie nie było również sprzątane. Obecnie do ogrzewania mieszkania służy jeden piec kaflowy na węgiel. Początkowo mieszkanie było wyposażone w trzy piece kaflowe, z których dwa zostały przez najemcę zdemontowane w związku z wykonaniem ogrzewania gazowego, które nie jest jednak aktualnie sprawne. W lutym 2012 roku natomiast w budynku przy ulicy (...) zamarził cały pion kanalizacyjny, który przechodził przez lokal nr (...). Był to okres, w którym temperatury sięgały minus 20 stopni Celsjusza.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty i zeznania świadków M. J., A. S. (1), P. T., A. S. (2), a nadto w oparciu o dowód z przesłuchania stron. Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania powyższych osób, z wyjątkiem zeznań pozwanego w zakresie, w jakim stwierdził on, że stan wszystkich okien w mieszkaniu nie pozwalał na ich otwarcie, gdyż sam pozwany wcześniej przyznawał, że wietrzył mieszkanie i otwierał okna.

Wyjaśniając podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia, Sąd a quo przywołał treść art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wskazał przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez właściciela umowy najmu. Sąd Rejonowy wskazał również, jakie obowiązki, odnoszące się

do utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zgodnie z art. 6b powyższej ustawy, ciąży na najemcy.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zebrany materiał dowodowy w sposób niewątpliwy wykazał, że pozwany zaniedbywał szeregu ciążących na nim obowiązków związanych z utrzymaniem lokalu w należytym stanie, nie wykonywał ciążących na nim napraw i konserwacji, których celem jest zabezpieczenie lokalu przed degradacją. Wskazał, że twierdzenia pozwanego o bieżącym konserwowaniu pozostają w oczywistej sprzeczności z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Nawet jeżeli przyjąć, że ogólny stan budynku nie jest dobry, to zaniechanie wykonywania obowiązków, jakie ciąży na najemcy w ramach lokalu, które doprowadzają do pogorszenia stanu lokalu ponad jego normatywne zużycie, a tak jest w ocenie Sądu Rejonowego w niniejszym przypadku, uprawnia właściciela do wypowiedzenia stosunku najmu. Nieodnawiane ściany i sufity, niekonserwowane podłogi, stolarka okienna i inne elementy lokalu, o które powinien dbać najemca powodują degradację lokalu i prowadzą do powstania szkód po stronie właściciela, którego nie można zmuszać do tego, żeby tolerował istniejący stan rzeczy. Sąd meriti wskazał, że ocenę stanu zajmowanego przez pozwanego lokalu obrazują załączone fotografie, z których w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że lokal jest bardzo zaniedbany i taki stan istniał jeszcze zanim pozwany zachorował i trafił do (...). Sąd również dodał, że jakkolwiek nie można przypisać odpowiedzialności pozwanemu za zamarznięcie pionu kanalizacyjnego, to niewątpliwie nie jest korzystna dla lokalu sytuacja, w której nie jest on w ogóle ogrzewany.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka miała podstawę do wypowiedzenia stosunku najmu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a podstawą tego wypowiedzenia nie było, wbrew zarzutom pozwanego, jego czasowe przebywanie w (...), co nie uzasadniałoby wypowiedzenia, ale niewykonywanie ciążących na najemcy obowiązków. Sąd powołał się na to, że powódka w piśmie z dnia 27 października 2011 roku wyraźnie wskazała na zaniedbywanie lokalu, fakt jego niszczenia i trudno od niej oczekiwać, żeby w piśmie tym miała wyszczególnić i wskazywać, jak oczekuje tego pozwany, konkretne czynności związane z prawidłowym gospodarowaniem lokalem.

Sąd I instancji wskazał również, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie całości z uwagi na brzmienie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów i oddalono je w zakresie nakazania pozwanemu opróżnienia i opuszczenia lokalu w stanie wolnym od osób, gdyż zamiarem ustawodawcy było, żeby wszystkie osoby, co do których ma zostać orzeczona eksmisja były pozwanymi w sprawie o eksmisję, skoro w tym postępowaniu następuje badanie przesłanek co do lokalu socjalnego. Orzeczenie eksmisji co do nieokreślonych osób spowodowałoby, że w toku postępowania egzekucyjnego ewentualne osoby, które zamieszkały po wydaniu wyroku obowiązane byłyby do opuszczenia lokalu bez możliwości rozważenia przez Sąd ewentualnym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy rozważał także kwestię zastosowania na gruncie niniejszej sprawy art. 5 k.c., wskazując że w orzecznictwie dopuszcza się możliwość zastosowania tego przepisu także w sprawie o własność, jednakże powinno to następować wyjątkowo i uwzględniać okoliczności konkretnego wypadku. Sąd I instancji zauważył, że nie można zaprzeczyć, iż pozwany znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji - jest osobą samotną, niepełnosprawną i od kilku lat przebywającą w (...). W stanie w jakim się znajduje jest wykluczone, aby osobiście zadbał o lokal i wykonywał ciążące na najemcy obowiązki w zakresie jego utrzymania. Z drugiej jednak strony prawo własności powódki jest chronione konstytucyjnie i trudno całkowicie pominąć to, że nie tylko nie może ona swobodnie korzystać ze swojej własności, ale także musi tolerować to, że lokal niszczeje, na co nie do końca ma wpływ. Stan lokalu ulega degradacji co najmniej od kilku lat, kiedy pozwany w tym lokalu nie mieszka. Trudno określić jak długo stan będzie jeszcze trwał oraz, czy pozwany po powrocie do lokalu będzie w stanie zadbać o jego stan techniczny. Nie można stracić z pola widzenia także tej okoliczności, że obecny lokal w zasadzie nie zmienił się od tego, w jakim był on wówczas, gdy pozwany był osobą sprawną, co wynika z jego zeznań. Można zatem założyć, że także wtedy, gdy pozwany był osobą sprawną, nie wywiązywał się z ciążących na najemcy obowiązków. W ocenie Sądu nie jest słuszny też zarzut pozwanego odnośnie zapewniania przez niego należytej opieki nad lokalem - jego obecność w istocie ograniczyła się na przestrzeni ostatnich lat do dwóch wizyt, które miały miejsce w związku z awariami, a osoby, którym pozwany przekazał klucze nie miały dostępu do całego lokalu. W świetle powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że brak było podstaw do stwierdzenia, by

powódka korzystając z swojego uprawnienia do wypowiedzenia najmu w sytuacji, gdy lokal ten niszczeje, wykonywała swoje prawo w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Stosownie do treści art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd Rejonowy badał z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i wskazał, że pozwany spełnia przesłanki obligujące, zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, do orzeczenia o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem jest osobą niepełnosprawną i niezdolną do samodzielnej egzystencji, co jest samodzielną przesłanką orzeczenia o takim uprawnieniu. W ocenie Sądu a quo brak było jednocześnie podstaw do przyjmowania, by miał on możliwość zamieszkania i w innym lokalu niż dotychczas używany, w szczególności, by był w stanie wynająć lokal na wolnym rynku. Jakkolwiek dochód pozwanego przekracza kryterium dochodowe określone w uchwale (...), to nie sposób zasadnie twierdzić, biorąc pod rozwagę jego stan zdrowia, by był w stanie wynająć mieszkanie na wolnym rynku. Obecnie pozwany w związku z trwającą rehabilitacją przeznaczając około 70 % swojego dochodu na utrzymanie i rehabilitację. Bez wątpliwości nie jest w stanie wynająć lokalu za pozostające mu 600 zł, których musi pokrywać także inne wydatki. Nie jest znany czas, w którym pozwany w (...) będzie przebywał i nie można wykluczyć tego, że byłby obowiązany do opróżnienia lokalu w okresie trwania rehabilitacji, co spowodowałoby, że nie byłby w stanie pokryć kosztów wynajęcia mieszkania, choćby w celu przechowywania w nim przedmiotów, które zgromadził w ciągu swojego życia. Jednocześnie na mocy art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy Sąd Rejonowy nakazał w punkcie IV wyroku wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez (...)pożwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach procesu, Sąd meriti powołał się na ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik procesu w art. 98 k.p.c. Na zasądzoną tytułem zwrotu kosztów kwotę złożyła opłata od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 120 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł pozwany Z. S. oraz interwenient uboczny (...).

Pozwany Z. S. zaskarżył przedmiotowy wyrok w całości i zarzucił mu:

- naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 11 ust. 1 i następne ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie zasad współżycia społecznego,
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Pozwany, powołując się na powyższe uchybienia, wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, względnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojej apelacji skarżący wskazał, że dokonane przez Sąd I instancji ustalenia są sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym, ponieważ obecny stan zajmowanego mieszkania nie powstał z winy pozwanego. Z. S. wskazał, że zamieszkuje w tym lokalu od 1947 roku, a właściciele budynku od samego początku nie dbali o stan techniczny budynku, czego dowodem są zeznania świadka P. T., który wskazał, że zamrażanie dotyczyło całego pionu, łąpało wszystkie mieszkania po kolei, a zaczęło się od wejścia, bo na zewnątrz było minus 20 stopni. Pozwany podniósł, że przeprowadził gruntowny remont mieszkania oraz modernizację w II połowie lat 90 - pomalował całe mieszkanie, zakonserwował okna i drzwi, wyburzył dwa piece kaflowe, które zagrażały zaccadzeniem. Apelujący wskazał, że w spornym lokalu nie przebywa od kilku lat, gdyż wymaga długotrwałego leczenia, jednak powoli wraca do zdrowia i samodzielnej egzystencji. Dodał, że powódka wiedziała o tym i mimo to złożyła mu wypowiedzenie z zamiarem odzyskania mieszkania, nie biorąc pod uwagę zasad współżycia społecznego i art. 5 k.c. Pozwany zarzucił, że Sąd I instancji nie wziął pod uwagę przyczyn stanu lokalu, a oceny dokonał wyłącznie na podstawie załączonych fotografii, jednak wskazał również, że te fotografie są dowodem na wykonany przez niego remont i modernizację kuchni, łazienki

i WC. Z. S. podkreślił, że nie można obciążyć go winą za stan łazienki czy WC, skoro przyczyna takiego stanu tkwi w nienależytym dbaniu wynajmującego o stan techniczny kamienicy, a tym bardziej że do tej pory nie usunięto przyczyn zawilgocenia pochodzącego z piwnic, nieszczelnego pionu kanalizacyjnego oraz pionu wodnego.

(...)zaskarżyła przedmiotowy wyrok w części, a to w zakresie pkt III i IV rozstrzygnięcia, tj. w zakresie, w jakim przyznaje on pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez (...)pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że sytuacja uzasadnia przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego w skutek przebywania od kilkunastu lat poza spornym lokalem.

Strona apelująca wniosła ponadto o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie w stosunku do pozwanego o braku uprawnienia o lokalu socjalnego,
- zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego (...)kosztów procesu wedle norm przepisanych tj. kosztów interwencji ubocznej oraz apelacji.

W uzasadnieniu apelacji (...)podniosła, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż pozwany od 2008 roku przebywa poza spornym lokalem w (...)i nie jest znany czas przez który pozwany będzie przebywał w tym (...). Zdaniem Skarżącej Gminy na dzień wydania wyroku pozwany zaspokajał potrzeby mieszkaniowe w (...), zatem brak jest przesłanek do przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. Kwestia zamieszkania pozwanego poza spornym lokalem zaktualizuje się dopiero w momencie, w którym pozwany będzie zobowiązany opuścić ośrodek i wówczas będzie miał możliwość skorzystania z form pomocy mieszkaniowej oferowanych przez (...), szczególnie poprzez zamieszkanie w domu pomocy społecznej czy innej placówce świadczącej analogiczną pomoc.

Strona apelująca podniosła również, że przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego rodzi obowiązek dostarczenia lokalu, który przez niewiadomy okres będzie lokalem pustym, niewykorzystywanym zgodnie z jego przeznaczeniem i który analogicznie do spornego lokalu będzie ulegał degradacji. Wskazała ona również, że pozwany nie spełnia kryterium dochodowego, określonego w uchwale (...)w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...), gdyż uzyskuje zbyt wysokie dochody w wysokości 2200 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje - pozwanego Z. S. oraz interwenienta ubocznego (...)okazały się niezasadne i jako takie podlegają oddaleniu, gdyż postępowanie przeprowadzone przez Sąd I instancji pozbawione jest uchybień wskazywanych przez apelujących w środkach odwoławczych.

Odnosząc się do zarzutów apelacji pozwanego Z. S., Sąd Okręgowy stwierdza, że brak jest podstaw do kwestionowania ustalonego przez ten Sąd stanu faktycznego, który Sąd Odwoławczy uznaje za własny, a ponadto podziela w całości rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy jako wszechstronną i logiczną, a zarzuty apelacji skutecznie jej nie podważyły. Do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., na które powołuje się pozwany, mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, Lex nr 172176). Nie jest wystarczające odmienne przekonanie strony o doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej interpretacji niż ocena przyjęta przez Sąd I instancji, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie. Skarżący tak zakreślonym powyżej wymogom nie sprostał. Sąd Rejonowy w sposób racjonalny, bezstronny i wszechstronny dokonał oceny zeznań świadków, a także dowodu z przesłuchania stron, a następnie skonfrontował je z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów, w tym zdjęć ukazujących stan spornego lokalu. Co ważne pozwany powołuje się na pewne

okoliczności, przykładowo na zeznania świadka P. T. odnośnie złego stanu kamienicy, w której mieszka, jednak całkowicie pomija zeznania tego świadka i pozostałych wskazujących, że mieszkanie było w strasznym stanie, brudne, zaniedbane i nieogrzewane. Ponadto pozwany kwestionuje to, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że odwiedza go bratanek czy, że w mieszkaniu było ogrzewanie gazowe, a dokładnie tak zeznał sam pozwany na rozprawie w dniu 30 lipca 2013 roku Podobny zarzut odnosi się do ustalenia, że M. J. nie sprawował opieki nad mieszkaniem. Jednak ciężko ocenić inaczej zeznania świadka, który wskazał "poza jednorazowymi zdarzeniami nie bywam w tym mieszkaniu. Nie można powiedzieć, że bym tym mieszkaniem się opiekował" i mając na uwadze, że jest to osoba niezainteresowana bezpośrednim rozstrzygnięciem sprawy, obca dla stron postępowania i nieskonfliktowana z nimi, a ponadto powołana na wniosek pozwanego.

Jako nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm., dalej u.o.p.l.). W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy słusznie stwierdził, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanemu zostało dokonane skutecznie i prawidłowo. W ocenie Sądu Okręgowego przyczyna wypowiedzenia stosunku najmu w piśmie z dnia 2 grudnia 2011 roku została określona w sposób jasny i jednoznaczny oraz nie pozostawiała miejsca na wątpliwości co do tego, jaka to jest rzeczywiście przyczyna. W myśl art. 11 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód. Wbrew twierdzeniom podnoszonym w apelacji dla skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu nie ma znaczenia fakt, że K. G. nigdy wcześniej, poza pismem z dnia 25 października 2011 roku nie kierowała do pozwanego wezwań o poprawę sytuacji w zajmowanym przez niego lokalu mieszkalnym. Ponadto powódka nie miała obowiązku wyszczególnienia w pisemnym upomnieniu, podjęcia jakich dokładnie czynności oczekuje od najemcy lokalu. Sąd I instancji prawidłowo również wskazał, że pozwany nie wykonywał obowiązków, które ciążyły na nim zgodnie z art. 6b u.o.p.l., w tym nie wykonywał okresowych napraw i konserwacji, których celem było zabezpieczenie lokalu przed jego degradacją. Brak dbałości o lokal niewątpliwie prowadzi do szkód. Twierdzenia pozwanego o bieżącym konserwowaniu pozostają w oczywistej sprzeczności z zebraniem w sprawie materiale dowodowym. Nie sposób uznać tych twierdzeń za trafne, jeżeli ostatni remont w mieszkaniu, w tym malowanie ścian, konserwacja podłóg, drzwi i okien, został przeprowadzony w drugiej połowie lat 90. XX, a mieszkanie było ostatni raz wietrzone, ogrzewane i sprzątanę w 2008 roku Ponadto nagromadzone w kuchni gazety i książki stanowią zagrożenie pożarowe. Co jednak najważniejsze na gruncie niniejszej sprawy ocena stanu lokalu zajmowanego przez pozwanego, wskazuje sposób niebudzący wątpliwości (w szczególności obrazują to załączone fotografie), że lokal jest bardzo zaniedbany i taki stan istniał jeszcze zanim pozwany zachorował i trafił do (...). Co prowadzi do jednoznacznego wniosku, że gdy pozwany był osobą sprawną, to również nie wywiązywał się z ciężących na nim jako najemcy obowiązków.

Pozwany podniósł, iż przyczyną zagrzybienia ścian jest wyłącznie niedokonywanie przez właściciela budynku od ponad 30 lat konserwacji ani wymiany instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. Wskazać jednak należy, iż zgodnie z art. 6b ust. 2 pkt 8 u.o.p.l. również najemcę obciąża naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności. Odrębną kwestią od obowiązków najemcy lokalu są obowiązki właściciela kamienicy i Sąd Okręgowy ocenia wyłącznie niedochowanie nałożonych ustawowo obowiązków na najemcę jako przyczynę wypowiedzenia stosunku najmu. Wskazać należy, że Sąd Rejonowy nie przyjął odpowiedzialności pozwanego za zamrożenie pionu kanalizacyjnego w 2012 roku

Chybiony jest także zarzut apelującego dokonania przez Sąd I instancji obrazy art. 5 k.c. Sąd Okręgowy w całości akceptuje rozważania prawne Sądu Rejonowego w tym zakresie i podziela stanowisko, że żądanie eksmisji przez powódkę nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wskazać należy, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (tak orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.10.1969 r., III CRN 310/69, LexPolonica nr 300860). Ostrożność w oddalaniu powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela

ochrony przysługującego mu prawa, a ponadto zarzut podnoszony przez pozwanego oparty na tej podstawie nie jest zarzutem niweczącym, lecz jedynie hamującym. Jeśli zmienią się okoliczności, właściciel będzie mógł wystąpić ponownie z roszczeniem. W ocenie Sądu Odwoławczego przyznanie Z. S. lokalu socjalnego będzie stanowić o zapewnieniu mu dostatecznej ochrony prawnej, tym bardziej, że pozwany aktualnie w tym lokalu nie przebywa, a (...)będzie miała czas na przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Trudno całkowicie pominąć to, że powódka nie tylko nie może ona swobodnie korzystać ze swojej własności, ale także musi tolerować to, że lokal niszczyje, na co nie do końca ma wpływ. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wytoczenie powództwa przez powódkę i żądanie eksmisji pozwanego należy uznać za działanie niesprzeczne z zasadami współżycia społecznego i niekorzystające z ochrony prawnej. Wskazać należy, że powódka wypowiadając stosunek najmu, miała na uwadze stan zdrowia pozwanego, zakreślając mu dwumiesięczny termin na opuszczenie przedmiotowego lokalu.

Apelacja (...)jest również niezasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że Z. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wskazać należy, że wobec pozwanego jako osoby niepełnosprawnej, zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. sąd nie może o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że ma on możliwość zamieszkiwania w lokalu innym niż dotychczas używany.

Argumentem przeciwko przyznaniu pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w ocenie Sądu Okręgowego nie może być pobyt pozwanego w (...), nawet jeżeli pobyt ten długotrwały. Nie można powiedzieć, by przebywając w (...) pozwany zaspokajał tam swoje potrzeby mieszkaniowe i że przebywał tam z zamiarem stałego pobytu. Pobyt ten nie jest wyborem pozwanego, ale koniecznością, której powodem jest doznany przez niego uraz. Prawidłowo Sąd I instancji przyjął, że Z. S. jest osobą chorą i z tego powodu niebędącą w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym przez wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Mimo iż pozwany otrzymuje 2 200 zł miesięcznie tytułem emerytury, to jednak koszty związane z jego utrzymaniem, w tym głównie koszty rehabilitacji, uniemożliwiają takie działanie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił obie apelacje jako bezzasadne, a o kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), zasądzając od pozwanego jako przegrywającego proces na rzecz powódki kwotę 60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki.