

Sygnatura akt II Ca 334/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Bogdan Popielarczyk

SR (del.) Marzena Kleszcz

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. B.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

przeciwko A. M., I. A. oraz małoletnim J. K. i J. M.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 5 listopada 2013 roku, sygnatura akt VI C 1034/13/S

1. prostuje komparycję zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po oznaczeniu strony powodowej dodaje sformułowanie: „przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.”;
2. zmienia punkt III zaskarżonego wyroku w ten sposób, iż nie przyznaje prawa do lokalu socjalnego pozwanym I. A. i J. K., uchylając jednocześnie punkt V wyroku;
3. zasądza od pozwanych I. A. i małoletniej J. K. solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 maja 2014r.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2013r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie nakazał pozwanym A. M., I. A. oraz małoletnim J. K. i J. M., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w K. oraz aby wydali ten lokal w stanie wolnym powodowi T. B.. Nadto Sąd Rejonowy przyznał prawo do lokalu socjalnego pozwanej I. A. oraz małoletniej J. M., zaś pozostałym pozwanym odmówił prawa do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku w stosunku do I. A. i małoletniej J. M. Sąd nakazał wstrzymać do czasu złożenia tym

pozwany przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd postanowił również odstąpić od obciążania pozwanych kosztami.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następującym stanie faktycznym:

T. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w K., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Pozwani wynajęli lokal od poprzednika prawnego powoda – jego ojca A. B., obecnie popadli w zwłokę z płatnością czynszu i opłat związanych z zajmowaniem lokalu, na kwotę przekraczającą trzy pełne okresy płatności i należności tych nie uregulowali mimo skierowania do nich wezwania do zapłaty w dniu 3 września 2012r. W wezwaniu tym uprzedzono pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w razie nie uregulowania przedmiotowej należności. Wypowiedzenie najmu przedmiotowego lokalu nastąpiło w dniu 17.10.2012r.

Pozwany A. M. jest zatrudniony na umowę o pracę na stanowisku mechanika, ze średnim miesięcznym wynagrodzeniem w wysokości ok. 1.400zł netto. Jest on właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości P., gm. L., zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni ok. 50m², z 1920r. wraz z lasem o powierzchni 4 hektarów o wartości ok. 25 tysięcy złotych. A. M. nie posiada innego majątku. W domu tym zamieszkują jego bracia, którzy są uzależnieni od alkoholu. Przedmiotowa działka zaliczona została do 5,6 kategorii jakości gleby. Pozwani A. M. i I. A. pozostają ze sobą w faktycznym pożyciu, mają jedno dziecko, małoletnią J. M.. I. A. ma również drugą córkę z pierwszego małżeństwa - J. K. w wieku 14 lat. Pozwana I. A. nie posiada żadnego majątku, nie pracuje i jest aktualnie zarejestrowana jako bezrobotna w Urzędzie Pracy w L.. Pozwana ma zdiagnozowane gruczolaki, które zaburzają prace hormonalną jej organizmu, co skutkuje bólami i zawrotami głowy oraz wysokim ciśnieniem. To z kolei przekłada się na trudności w znalezieniu pracy oraz wysokie koszty leczenia. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym miejscu, nie utrzymuje kontaktów z rodzicami, z którymi nie ma dobrych relacji.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne

Sąd pierwszej instancji jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 222 § 1 k.c. Podał również, iż okolicznością bezsporną było to, że doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwany umowy najmu z zachowaniem wymogów formalnych przewidzianych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wobec tego Sąd przyznał ochronę prawną właścicielowi zgodnie z żądaniem pozwu. Co do lokalu socjalnego Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwany A. M. nie spełnia warunków do jego uzyskania. Sąd Rejonowy podał, że sytuacja materialna pozwanego pozwala mu na wynajęcie innego lokalu, bądź na zamieszkanie w domu w P.. Sytuacja zaś tego pozwanego wpływa na sytuację jego córki J. M., w stosunku do której obciąża go obowiązek alimentacyjny. Nadto Sąd wskazał, iż pozwany dysponuje majątkiem o wartości 25 tysięcy złotych, którego ewentualna sprzedaż winna przynieść mu środki na wynajem lokalu mieszkalnego. Co do pozwanej I. A. Sąd Rejonowy uznał za zasadne przyznanie jej lokalu socjalnego z uwagi na jej sytuację majątkową i materialną. Jak stwierdził Sąd pierwszej instancji jest ona osobą bezrobotną i do tego choruje na schorzenie w postaci gruczolaka przysadki mózgowej, którego leczenie wymaga znacznych nakładów finansowych. Sytuacja w/w pozwanej wpływa w oczywisty sposób na sytuację majątkową córki J. K.. W ocenie Sądu Rejonowego sytuacja majątkowa pozwanego A. M. nie ma wpływu na sytuację pozwanej I. A. i jej córki z pierwszego małżeństwa, bowiem pozostają oni ze sobą jedynie we wspólnym pożyciu. Zgodnie zaś z treścią przepisów 128 – 144 k.r.o. nie istnieje obowiązek alimentacyjny pomiędzy konkubentami. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. biorąc pod uwagę ciężką sytuację materialną pozwanych

Powyższy wyrok został zaskarżony przez interwenienta ubocznego Gminę Miejską K. w zakresie w jakim przyznaje I. A. i J. K. prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymuje wykonanie wyroku do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego. Interwenient uboczny zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanych uzasadnia przyznanie uprawnień do lokalu socjalnego, mimo iż pozwany A. M. jest właścicielem domu mieszkalnego. Wobec tego apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez orzeczenie wobec w/w pozwanych braku uprawnienia do lokalu socjalnego, jak również zasądzenia na rzecz interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K. kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że niezasadne jest oddzielne traktowanie przez Sąd pierwszej instancji pozwanych w zakresie spełnienia przez nich przesłanek do przyznania lokalu socjalnego, w sytuacji gdy prowadzą oni wspólne gospodarstwo domowe. Zdaniem (...) Sąd pierwszej instancji przekroczył granice sędziowskiego uznania w ocenie czy sytuacją pozwanych jest sytuacją „szczególną” w rozumieniu art. 14 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W ocenie interwenienta, skoro pozwani pozostają ze sobą w związku konkubenckim, posiadają wspólne dziecko, a A. M. jest właścicielem domu mieszkalnego to należy przyjąć, że mogą oni wspólnie zamieszkiwać tak, by zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Nadto wskazano również, że pozwana I. A. zarejestrowana jest w urzędzie pracy w L., a zatem na tamtym obszarze poszukuje pracy, nie zaś w K.. Apelujący podniósł nadto, iż w stosunku do pozwanych nie znajduje zastosowania art. 14 ust.4 w/w ustawy z uwagi na fakt, iż wynajmowany przez nich lokal nie należał do gminnego zasobu mieszkaniowego, a sama umowa najmu została zawarta w 2011 roku, a więc w okresie obowiązywania art. 14 ust.7 tej ustawy.

Powód wniósł o oddalenie apelacji. Podobne stanowisko wyrazili również pozwani.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony i uznany za bezsporny przez Sąd pierwszej instancji, uznając go za prawidłowy i oparty na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego, z wyjątkiem ustalenia, iż pozwana i jej małoletnia córka nie mają możliwości zamieszkania w innym miejscu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Po pierwsze trafnie apelujący interwenient uboczny podniósł, że w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 14 ust.4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 150) – u.o.p.l., wskazany jako jedna z podstaw prawnych przyznania przez Sąd Rejonowy prawa do lokalu socjalnego pozwanym I. A. i J. K.. Co prawda naruszenie powyższego przepisu prawa materialnego nie zostało wprost wskazane w apelacji jako zarzut, jednak treść uzasadnienia tego środka odwoławczego nie budzi wątpliwości, iż apelujący zarzucił naruszenie tego przepisu. Zauważyć w tym miejscu trzeba, iż nawet gdyby zarzut taki nie został podniesiony przez interwenienta w apelacji, to i tak w ramach kontroli instancyjnej dokonywanej w granicach określonych w art. 378 §1 k.p.c., obowiązkiem Sądu drugiej instancji jest ocena prawidłowości zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się do regulacji w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego zawartej w u.o.p.l., trzeba stwierdzić, iż art. 14 ust.7 tej ustawy stanowi, że przepisu art. 14 ust.4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przepis powyższy został wprowadzony do porządku prawnego z dniem 1 stycznia 2005 roku na podstawie art. 1 pkt 13 lit.c ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 281 poz. 2783 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 w/w ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku art. 14 ust.7 nie podlegał zastosowaniu do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy. W niniejszej sprawie nie jest okolicznością sporną, iż zawarcie umowy najmu pomiędzy powodem, a pozwanymi nastąpiło w 2011 roku, a więc już po wejściu w życie wskazanej nowelizacji u.o.p.l., a także iż lokal zajmowany przez pozwanych nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, gdyż należą do niego wyłącznie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych (art. 2 ust.1 pkt 11 u.o.p.l.). Lokal zajmowany przez pozwanych stanowi natomiast własność osoby fizycznej. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie fakt, iż pozwana I. A. pozostaje zarejestrowana jako bezrobotna nie nakłada na Sąd obowiązku przyznania jej lokalu socjalnego (art. 14 ust.4 pkt 5 u.o.p.l.). Podobnie jak okoliczność, że pozwana J. K. jest osobą małoletnią, a pozwana I. A. sprawuje nad nią opiekę (art. 14 ust.4 pkt 2).

W tej sytuacji jedyną podstawę prawną dla przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego stanowić może art. 14 ust.3 u.o.p.l. Przepis ten stanowi, iż sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd Okręgowy nie podziela oceny prawnej Sądu Rejonowego, iż w przypadku pozwanych I. A. i J. K. zachodzi podstawa do przyznania prawa do lokalu socjalnego. Wskazując na argumenty przemawiające za odmienną oceną prawną w tym zakresie w pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę na dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z zajmowanego lokalu. Nie jest w sprawie okolicznością sporną, iż zawarcie umowy najmu nastąpiło w dniu 30 listopada 2011 roku, a wezwanie do uregulowania zaległości przekraczających trzy pełne okresy płatności nastąpiło w dniu 3 września 2012 roku, przy czym z wezwania tego wynikało iż zaległość ta wynosiła ponad 6000zł i obejmowała zaległość za pełne 4 miesiące. Uwzględniając te dane należy stwierdzić, że pozwani zaprzestali uiszczać należny czynsz już po ok. 5 miesiącach zamieszkiwania w lokalu. Podnieść należy, że jak wynika z zeznań pozwanego (k.36) w chwili zawierania umowy najmu już nie pracowała pozwana I. A.. Z akt sprawy nie wynika także, aby po zawarciu tej umowy pozwanych dotknęły jakiegokolwiek nadzwyczajne i nieprzewidywalne zdarzenia, które pozbawiły ich możliwości uiszczenia należnego czynszu. W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw do przyjęcia, aby dotychczasowy sposób korzystania z wynajmowanego lokalu, nie wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, uzasadniał przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego pochodzącego z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej K.. Nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego bowiem jest sytuacja, w której natychmiastowe zaprzestanie uiszczenia czynszu na rzecz jednego wynajmującego może prowadzić do uzyskania uprawnienia do innego lokalu od innego wynajmującego i to jeszcze z „prawem” korzystania z dotychczasowego lokalu do czasu uzyskania oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przyznanie w takiej sytuacji uprawnienia do lokalu socjalnego mogłoby wręcz prowadzić do zachowań patologicznych, w których wystarczyłoby zawrzeć umowę najmu lokalu nie wchodzącego do publicznego zasobu mieszkaniowego, w zasadzie na jakichkolwiek warunkach finansowych, bez oceny własnych możliwości regulowania konkretnego czynszu, a w sytuacji gdy wynajmujący wypowie najem z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych, ubiegać się o prawo do lokalu socjalnego, o którym sąd musi orzekać w wyrokach nakazujących opuszczenie lokalu, i które na zasadach pierwszeństwa przydzielane są przez Gminy właśnie osobom, którym Sąd takie uprawnienie przyznał. W ocenie Sądu Okręgowego takiego stanu nie można akceptować.

Zdaniem Sądu drugiej instancji trafnie też zarzuca skarżący, iż w przypadku pozwanych I. A. i J. K. nie zachodzi też szczególna sytuacja materialna i rodzinna. Jakkolwiek rację ma Sąd Rejonowy, że na pozwanym A. M. nie spoczywa ustawowy obowiązek alimentacyjny w stosunku do pozwanej pozostającej z nim w związku partnerskim, jak również jej małoletniej córki, to jednak nie oznacza to jednocześnie, iż dobrowolnie on takich świadczeń nie spełnia. Nie budzi wątpliwości, iż wszyscy pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, stanowiąc „rodzinę”, choć niesformalizowaną poprzez zawarcie związku małżeńskiego, bądź dokonaniem przysposobienia przez pozwanego dziecka jego partnerki, pochodzącego ze związku z innym mężczyzną. Należy zwrócić uwagę, iż sam pozwany wyrażając się o swojej sytuacji rodzinnej stwierdził, iż „mamy dwoje dzieci”, co jednoznacznie wskazuje na jego bliski związek także z małoletnią J. K.. Trudno w tej sytuacji całkowicie oderwać sytuację materialną pozwanych I. A. i J. K. od sytuacji pozwanego A. M.. Irracjonalnym bowiem jest założenie, iż pozwane te nie będą mogły zamieszkać za zgodą tego pozwanego w tym samym miejscu, w którym Sąd dostrzega możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowym przez samego pozwanego, zwłaszcza że z akt sprawy nie wynika, aby dorośli pozwani zdecydowali się na zakończenie ich związku, a dodatkowo wskazać trzeba, że w tym samym miejscu zamieszkiwać ma także córka pozwanej I. A. i siostra J. J. M.. Skoro zatem pozwany A. M. posiada nieruchomości umożliwiającą mu bądź na zamieszkanie na jej terenie, bądź na uzyskanie z niej środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu, to uznać należy, iż także pozwane I. A. i J. K. mogą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w tym samym miejscu, zwłaszcza iż pozwana I. A. jest zameldowana w budynku stanowiącym własność pozwanego. Na marginesie podnieść należy, iż okoliczność, że pozwany dotychczas dobrowolnie nie czerpał jakiegokolwiek korzyści ze swojego majątku, pozostawiając go w dyspozycji swojego rodzeństwa, nie oznacza, że faktycznie jest on pozbawiony takiej możliwości, zaś brak wykorzystania posiadanego majątku dla pozyskania źródeł sfinansowania własnych potrzeb mieszkaniowych, jak również potrzeb mieszkaniowych osób bliskich, nie może prowadzić do nałożenia na wspólnotę samorządową, jaką

jest Gmina Miejska K., obowiązku dostarczenia lokalu, w którym pozwani mogliby zamieszkać. Podnieść też należy, że pozwana I. A., jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy w L., co wskazuje na miejsce w jakim koncentruje się jej aktywność i centrum życiowe. Jeśli natomiast, jak oświadczyła sama pozwana, podczas rozprawy w dniu 23 maja 2014 roku, rzeczywistym celem rejestracji w Urzędzie Pracy nie był zamiar znalezienia pracy, lecz wyłącznie uzyskanie ubezpieczenia, to tym bardziej nie można uznać, aby w jej przypadku zachodziła szczególna sytuacja, która uzasadniać by mogła przyznanie prawa do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust.3 u.o.p.l.

Z powyższych względów apelację należało uznać za zasadną, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 §1 k.p.c., jak w punkcie 2 sentencji. Ponieważ w komparycji zaskarżonego wyroku nie wymieniono interwenienta ubocznego Sąd Okręgowy na podstawie art. 350 §1 i §3 k.p.c. w związku z art. 391 §1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 107 k.p.c. w związku z art. 98 §1 i §2 k.p.c. w związku z art. 391 §1 k.p.c., zasadzając od pozwanych I. A. i J. K. na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 200zł, jako zwrot uiszczonych przez niego opłat od apelacji.

Ref. SSR P. S.