

Sygnatura akt II Ca 748/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz
Sędziowie:	SO Beata Łomnicka SR (del.) Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko B. S. i K. S.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie

z dnia 19 grudnia 2013 r., sygnatura akt I C 2141/13/P

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV w ten sposób, że kwotę: „200 (dwieście) złotych” zastępuje kwotą: „320 (trzysta dwadzieścia) złotych”;
- w pozostałej części apelację oddala;
- znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 lipca 2014 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie nakazał pozwanym B. S. i K. S., aby opuścili i opróżnili za swoich rzeczy lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) nr (...) i wydali go w stanie wolnym stronie powodowej Gminie Miejskiej K. (pkt I), ustalił że pozwanej K. S. przysługuje, a pozwanemu B. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt II), wstrzymał wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanej do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt

III) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałym zakresie odstępując od obciążenia ich kosztami (pkt IV).

Sąd Rejonowy za bezsporne przyjął to, że Gmina Miejska K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w K.. Pozwany B. S. zajmował przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu, natomiast pozwana wywodziła swój tytuł od pozwanego - syna.

W oparciu o dowody z dokumentów i zeznania pozwanych Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany B. S. pismem z dnia 1 sierpnia 2012 r. był wezwany do uregulowania zaległości w zapłacie czynszu w wysokości 6.071, 70 zł i ustawowych odsetek 482,70 zł. W piśmie tym pozwany został uprzedzony, iż niespłacenie zaległości w terminie 1 miesiąca spowoduje wypowiedzenie stosunku najmu z tej przyczyny. Pismem z dnia 13 grudnia 2012 r. stosunek najmu został pozwanemu B. S. wypowiedziany na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Pozwana K. S. ma 58 lat, pozostaje na rencie od 9 lat, związanej z jej chorobami kardiologicznymi, neurologicznymi, miażdżycą. Uzyskuje z tego tytułu 730 zł miesięcznie. Pozwana pozostaje w stałym leczeniu, choć niekiedy nie kupuje leków, bo ją na nie nie stać. Na same leki kardiologiczne pozwana powinna wydawać miesięcznie 200 zł. Pozwana ma orzeczoną przez lekarza orzecznika ZUS w dniu 1.02.2012 r. częściową niezdolność do pracy do 22.08.2016 r., poprzednio miała orzeczoną niezdolność do pracy co najmniej od 14.11.2006 r. Pozwana wraz z synem prowadzi gospodarstwo domowe. Nie mają rodziny, u której mogliby zamieszkać albo która pomogła by im finansowo. Pozwani nie korzystali z pomocy MOPS. Syn pozwanej utrzymuje się z prac dorywczych uzyskując dochód w wysokości około 300 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy uwzględniając powództwo wskazał, że stosunek najmu z pozwanym został skutecznie rozwiązany na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zatem nie przysługuje mu skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem. Sąd Rejonowy przyznał pozwanej uprawnienie do lokalu socjalnego. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały nr LYIII/795/12 Rady Miasta K. z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń, za niski uznawany jest dochód nie przekraczający kwoty 1.038, 93 zł na osobę w dwuosobowym gospodarstwie. Pozwana K. S. z tytułu renty uzyskuje miesięcznie niższy dochód, jest osobą bliską osiągnięcia wieku emerytalnego, z czasowo orzeczoną niezdolnością do pracy. Nie jest ona w stanie wynająć mieszkania na wolnym rynku. Stosownie do art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 5 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów do czasu otrzymania od Gminy Miejskiej K. oferty najmu lokalu socjalnego Sąd nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanej K. S.. Lokalu takiego nie przyznał pozwanemu uznając, że jest osobą młodą i może znaleźć zatrudnienie.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanych kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej w wysokości 120 zł.

Apelację od punktów II w zakresie przyznającym pozwanej prawo do lokalu socjalnego, III i IV powyższego wyroku wniosła strona powodowa. Wyrokowi zarzuciła sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany materiałem dowodowym oraz naruszenie art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, art. 98 § 1 k.p.c. i art. 102 k.p.c. Wniosła o zmianę wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do uzyskania lokalu socjalnego, uchylenie punktu III i zmianę punktu IV poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie także kosztów zastępstwa procesowego.

Zarzucana przez stronę powodową sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany materiałem dowodowym polegała na nieuprawnionym przyjęciu, że pozwana spełnia warunki ubiegania się o najem lokalu socjalnego wskazane w przedmiotowej uchwale Rady Miasta K.. Zarzuciła w tym względzie, że przepis art. 14 ust. 4 pkt 6 odsyła do tych przepisów zawartych w uchwale właściwej rady gminy, które określają przesłanki, jakie winny być spełnione w przypadku starania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Wskazany przez Sąd Rejonowy § 4 uchwały Rady Miasta K. nr LYIII/795/12 z dnia 10 października 2012 r. nie traktuje o lokalu socjalnym. Ponadto kryterium niskiego

dochodu wskazane w uchwale nie stanowi samodzielnej przesłanki ubiegania się o przyznanie lokalu socjalnego, a podstawą zawarcia nowej umowy najmu jest w pierwszej kolejności uregulowanie zadłużenia (§ 28 i 31 uchwały).

Naruszeniem art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów było jego bezpodstawne zastosowanie przez Sąd Rejonowy. Fakt uzyskiwania niskich dochodów nie stanowi przesłanki zastosowania wskazanej regulacji i przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwana prowadzi gospodarstwo domowe z synem, który jest w wieku produkcyjnym i ma możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W pierwszej kolejności to na pozwanym a nie na lokalnej społeczności ciąży obowiązek utrzymania pozwanej.

Naruszeniem art. 98 § 1 k.p.c. było jego niezastosowanie, a naruszeniem art. 102 k.p.c. jego nieuprawnione zastosowanie. Sąd Rejonowy nie uzasadnił częściowego odstąpienia od obciążenia pozwanych kosztami procesu. Obciążenie pozwanych kosztami procesu w wysokości 320 zł nie stanowiłoby dla pozwanych wydatku niemożliwego do spełnienia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacją zasługiwała na uwzględnienie jedynie w zakresie naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 98 k.p.c. i art. 102 k.p.c., co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku. Pozostałe zarzuty nie były zasadne.

Jak słusznie podnosi apelacja Sąd Rejonowy odstępując częściowo od obciążenia pozwanych kosztami procesu nie wyjaśnił szczegółowo motywów tego rozstrzygnięcia, w szczególności nie wskazał na szczególne okoliczności umożliwiające częściowe nie obciążanie pozwanych kosztami procesu. Art. 102 k.p.c. umożliwia zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów albo możliwości nie obciążania strony przegrywającej w ogóle kosztami, niemniej może nastąpić to tylko w wypadkach szczególnie uzasadnionych. Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy sąd uwzględniając szczególne okoliczności sprawy uznaje za zasadne odstąpienie od obciążania nimi strony. Jednakże przepis art. 102 k.p.c. nie może być rozszerzająco wykładany i wyklucza uogólnienie. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, że sama trudna sytuacja majątkowa osoby przegrywającej sprawę stanowić będzie podstawę do zastosowania dyrektywy zawartej w art. 102 k.p.c. Przeciwko takiemu pogładowi przemawia też treść art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) zgodnie z którym zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Sama zatem sytuacja materialna pozwanych nie uzasadniała nie obciążania ich kosztami procesu, tym bardziej, że Sąd Rejonowy uznał, że jednak w znacznej części koszty te są oni w stanie ponieść, zaś w stosunku do pozwanego orzekł o braku do uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, z czego należało wnioskować, iż uznał, że jest on w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku.

Powyższe skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w punkcie IV na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez zastąpienie kwoty 200 zł kwotą 320 zł, która oprócz opłaty od pozwu obejmowała również wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej.

Nie można natomiast podzielić pozostałych zarzutów apelacji. Wbrew zarzutom strony powodowej Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy, w oparciu o poczynione ustalenia, przyjął, iż pozwana K. S. spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i nie naruszył art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisem Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Obowiązująca w tym względzie uchwała Nr LVIII/795/12 z dnia 10 października 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. M.. Z 2012 roku, poz. 5817) w § 4 określa wysokość dochodu, jaki uprawnia do zawarcia umowy najmu lokalu. W istocie w przepisie tym nie dokonano rozróżnienia na lokale socjalne i inne lokale, niemniej brak jest jakichkolwiek powodów, aby przyjmować, że wskazanych tam kryteriów dochodowych nie należy odnosić do lokalu socjalnego. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że uchwała posługuje się pojęciem lokalu w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (§ 2 ust. 2 pkt 5). W rozumieniu tej ustawy lokalem jest m. in. lokal służący

do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (art. 1 ust. 1 pkt 4). Nie może budzić wątpliwości, że lokal socjalny jest lokalem służącym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, bo przecież taka jest jego funkcja. Ponadto lokale socjalne wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego gminy (art. 4 ust. 2 i 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Jeżeli zatem uchwała gminy w § 4 używa pojęcia lokal bez rozróżnienia, czy jest to lokal socjalny, czy inny wchodzący w skład jej zasobu mieszkaniowego, to oznacza to, że określony tam poziom dochodu dotyczy każdego lokalu mieszkalnego, w tym także lokalu socjalnego. Nie może też budzić wątpliwości to, że uchwała Rady Miasta K. dotyczy również wynajmu lokali socjalnych, co wynika z brzmienia jej § 6 ust. 1, zgodnie z którym lokale wchodzące w skład zasobu są w szczególności przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne lub zamiennie na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą lub niniejszą uchwałą. Nie może zatem budzić najmniejszej wątpliwości to, że kryterium dochodowe określone w § 4 dotyczy także lokalu socjalnego.

Nie jest uprawnione twierdzenie, iż warunkiem orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez Sąd jest uprzednie uregulowanie przez lokatora zadłużenia. Pomijając już całkowitą sprzeczność takiego rozumowania z istotą i ideą ochrony praw lokatorów, które odmawiałoby uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego osobom najuboższym, które zadłużenia często z przyczyn losowych nie są zwyczajnie w stanie spłacić, to nie znajduje ono wsparcia również w przepisach rzeczony uchwały. W powoływanym w apelacji § 28 uchwały jest mowa o przywróceniu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, zaś § 31 stanowi o ponownym zawarciu umowy, nie zaś o sytuacji orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez Sąd. W świetle § 8 ust. 1 pkt 2 uchwały uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby, które nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

Pozwana K. S. nawet przy założeniu, jak zarzuca apelacja, prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego spełnia kryteria dochodowe. W świetle bowiem postanowień § 4 uchwały za niski dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu w przypadku wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, co ma miejsce w niniejszej sprawie, uważa się dochód, który nie przekracza na jednego członka w gospodarstwie dwuosobowym 175 % najniższej emerytury tj. 1477, 79 zł. Dochody pozwanej to 730 zł miesięcznie, a obecne dochody jej syna to 300 zł miesięcznie, co oznacza, że posiadają oni około 500 zł na osobę, przy kryterium uprawniającym do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na poziomie 1477, 79 zł na osobę. Nawet zatem, gdyby syn pozwanej osiągnął dochód w kwocie 1500 zł, jaki uzyskiwał poprzednio, to pozwana te kryteria i tak spełnia.

Z tych też przyczyn apelacja strony pozwanej w zakresie w jakim kwestionowała uprawnienie do pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie, albowiem strony są zarówno wygrywającymi i przegrywającymi. Zakres uwzględnienia apelacji należy uznać za niewielki, skoro dotyczył on tylko kosztów, przy bezzasadności apelacji w pozostałym zakresie.

Ref. SSR M. S.