

Sygnatura akt II Ca 1391/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Stępińska (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Krzysztof Wąsik

SR (del.) Joanna Czernecka

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. D. i M. D.

przy interwencji ubocznej (...)

przeciwko K. K.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygnatura akt I C 3915/13/P

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda W. D. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda M. D. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 października 2014 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygn. akt I C 3915/13/P Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie w punkcie I nakazał pozwanemu K. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) i wydanie go powodom W. D. i M. D.; w punkcie II ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w punkcie III zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie IV zasądził od pozwanego na rzecz powoda W. D. kwotę 137 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił, że K. K. zawarł ze współwłaścicielkami nieruchomości przy ulicy (...) w K. w dniu 2 stycznia 2008 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) na czas nieokreślony. Następnie nieruchomość została zbyta powodowi, z którymi w dniu 1 września 2012 r. pozwany zawarł umowę najmu ww. lokalu na okres do dnia 31 sierpnia 2013 r. Pozwany zajmuje sporny lokal niepłacąc od 1 września 2013 r. żadnych należności. Od marca do listopada 2012 r. korzystał on z pomocy społecznej. Aktualnie nie pracuje, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie korzysta z pomocy społecznej. Jest zdrowy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo było zasadne, bowiem umowa najmu lokalu mieszkalnego łącząca strony uległa rozwiązaniu, na skutek upływu czasu, na który została zawarta. Zatem stosownie art. 675 §1 k.c. pozwany zobowiązany był do opróżnienia i opuszczenia lokalu, czego nie wykonał. Pozwany wprawdzie podniósł zarzut, że zmiana umowy z umowy na czas nieoznaczony na umowę na czas oznaczony nastąpiła na skutek nacisku ze strony powodów, to jednak nie uchylił się od skutków prawnych tak zawartej umowy, a zarzut ten podniósł dopiero na rozprawie. Po wygaśnięciu najmu nie regulował żadnych należności z tytułu zajmowania lokalu, chociaż go nie opuścił, co wskazuje, że nie zamierzał się uchylać od skutków prawnych oświadczenia, które złożył powodowi w dniu 1 września 2012 r. W świetle twierdzeń pozwanego, uchylenie się od skutków prawnych złożonego oświadczenia nie byłoby skuteczne, gdyż pozwanemu nie groziło poważne niebezpieczeństwo majątkowe, na skutek braku wydania zaświadczenia przez wynajmujących o niezaleganiu z opłatami. W świetle ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, wydanie decyzji administracyjnej o jego przyznaniu nie jest zależne od przedstawienia zaświadczenia, o którym wspominał pozwany.

Sąd Rejonowy cytując art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego wskazał, że wobec pozwanego nie ma zastosowania ustęp 4 wspomnianego przepisu, gdyż lokal przez niego zajmowany nie znajduje się w zasobie publicznym. Uznał, że pozwany nie spełnia przesłanek do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z (...), z uwagi na sytuację majątkową, zdrowotną i rodzinną, gdyż nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie ma nikogo na utrzymaniu, jest zdolny do pracy. Przed zajęciem spornego lokalu mieszkał z matką. Pozwany ma także ojca, który mieszka sam w K. w wynajętym lokalu. W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że pozwany może sobie sam zapewnić lokal najmu na wolnym rynku, przy czym nie musi to być samodzielny lokal mieszkalny, ale może to być samodzielny pokój. Nadto w przypadku uzyskiwania niskich dochodów, może ubiegać się o dodatek mieszkaniowy na zasadach ogólnych. Sąd Rejonowy dodał, że przyznanie lokalu socjalnego oznacza stwierdzenie, że uprawniony nie jest sam, ani z pomocą najbliższej rodziny zaspokoić swoich podstawowych potrzeb i obowiązek ten przechodzi na lokalną społeczność, którą uosabia gmina właściwa dla miejsca zamieszkania. W przypadku pozwanego – młodego, samotnego i zdrowego mężczyzny – nie sposób przerzucić ciężaru dostarczenia mu lokalu na lokalną społeczność. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w części, tj. w zakresie punktu II wyroku zaskarżył apelacją pozwany. Podniósł zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia prawa do lokalu socjalnego i z związku z tym wniósł o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia, poprzez orzeczenie, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że z uwagi na sytuację majątkową i rodzinną należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Podniósł, iż korzystał z lokalu zgodnie z przeznaczeniem, dba o porządek, nie zakłóca spokoju innym mieszkańcom domu, a ponadto zrobił w mieszkaniu remont. Pozwany dodał, iż posiada jedynie podstawowe wykształcenie, obecnie podejmuje prace dorywcze, z tytułu których osiąga niskie dochody. Z uwagi na brak kwalifikacji, nie jest w stanie znaleźć lepiej płatnej pracy, korzysta z pomocy MOPS-u. Przyznał, iż nie płaci czynszu od miesiąca października 2013 r., z powodu braku środków finansowych, a nie dlatego, że zamierzał opuścić lokal. Stwierdził, iż nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu, bowiem jego rodzice zamieszkują osobno w mieszkaniach o pow. 15 i 18 m², mają orzeczoną eksmisję z tych lokali, w lokalu zajmowanym przez matkę nie ma mediów. Z uwagi na niskie zarobki, nie jest w stanie wynająć lokalu na wolnym rynku.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Wskazali, iż pozwany w trakcie postępowania przez Sądem I instancji miał możliwość przedłożenia dokumentów, potwierdzających jego sytuację majątkową i rodzinną. Stwierdzili, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił sytuację majątkową pozwanego i brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przyznali, iż powód przeprowadził remont w ww. lokalu i w związku z tym nie płacił czynszu przez pewien okres. Zarzucili, iż pozwany nie korzysta z lokalu zgodnie z przeznaczeniem, sprowadza do niego wszelkiego rodzaju sprzęty RTV, wymontowuje z nich elementy metalowe, zaś pozostałościami zaśmieca otoczenie budynku. Jedną z libacji alkoholowych w przedmiotowym mieszkaniu zakończyła się śmiercią jego uczestnika, który spadł ze schodów. Podkreślili, iż pozwany w dalszym ciągu nie płaci należności za lokal.

Interwenient uboczny (...) wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Wbrew zarzutom pozwanego, Sąd Rejonowy na podstawie niekwestionowanego przez strony i nie budzącego wątpliwości pisma MOPS-u z dnia 17 grudnia 2013 r. (k. 21) oraz faktów przyznanych przez strony (art. 229 i art. 230 k.p.c.), a więc niewymagających dowodu, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które Sąd II instancji przyjął za własne. Ponieważ z uwagi na upływ czasu, nastąpiła zmiana sytuacji finansowej pozwanego, Sąd Okręgowy na podstawie faktów podanych przez niego, które nie zostały zaprzeczone przez powodów i interwenienta ubocznego ustalił następujące fakty:

Pozwany obecnie pracuje na podstawie umowy o pracę na 5/8 etatu, za wynagrodzeniem w kwocie 840 zł, nie ma innych źródeł utrzymania, w dalszym ciągu nie ma nikogo na utrzymaniu. Posiada wykształcenie podstawowe, nie ma wyuczonego zawodu. Nie korzysta z pomocy MOPS-u. Matka pozwanego, która ma orzeczoną eksmisję, czeka na przydzielenie jej lokalu socjalnego. Pozwany nie ma wiadomości, czy jego ojciec, który wynajmuje lokal w prywatnej kamienicy, ma orzeczoną eksmisję.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji, ponieważ na skutek upływu czasu, stały się bezprzedmiotowe. Nadto oddalił wnioski dowodowe zawarte w odpowiedzi na apelację, jako zbędne dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.).

Pozwany swoją apelację oparł w istocie na dwóch zarzutach: niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia o jego prawie do lokalu socjalnego oraz naruszenia prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Apelujący uważał, że jego sytuacja majątkowa i rodzinna kwalifikuje go do kategorii osób wymienionych w tym przepisie. Podkreślić jednak należy, że jak trafnie wskazał to Sąd Rejonowy, że pozwany nie może skutecznie powoływać się na ww. przepis, a to z tego powodu, że zgodnie z art. 14 ust. 7 cytowanej ustawy, przepisu ustępu 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Okolicznością bezsporną było, że przedmiotowe mieszkanie jest w prywatnej kamienicy. Istotne było także to, że w stosunku do pozwanego upłynął termin, na jaki zawarł umowę najmu tego lokalu z powodami. Zatem przyznanie prawa do lokalu socjalnego mogłoby nastąpić tylko wtedy, gdyby sytuacja finansowa, rodzinna i zdrowotna była wyjątkowo zła, zaś przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Pozwany nie przeczył, że jest osobą młodą, zdrową, która nie ma nikogo na utrzymaniu. W chwili obecnej pracuje na 5/8 etatu, za wynagrodzeniem w kwocie 840 zł, a zatem może dążyć bądź do uzyskania zatrudnienia na cały etat, przez co jego wynagrodzenie będzie wyższe, bądź też może podjąć jeszcze prace dodatkowe. W konsekwencji będzie w stanie wynająć osobny pokój na wolnym rynku. Na razie będzie mógł zamieszkać u swojego ojca, co do którego na rozprawie apelacyjnej nie twierdził już, by orzeczono wobec niego eksmisję. Zauważyć należy, że podnoszony przez apelującego fakt, że korzystał on z ww. lokalu zgodnie z przeznaczeniem, dbał o porządek, nie zakłócał spokoju innym

mieszkańcom domu, zrobił w mieszkaniu remont, nie przeczy okoliczności bezspornej, a mianowicie że począwszy od 1 września 2012 r. nie płaci żadnych należności za korzystanie z mieszkania, co bez wątpienia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Prawa pozwanego chronione są też przepisem art. 16 u.o.p.l., który zakazuje wykonywania wyroków eksmisyjnych w okresie zimowym, tj. od 1 listopada do 31 marca roku następnego włączenie. Nadto art. 1046 § 4 k.p.c. i przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 11) przewidują ochronę przed eksmisją na tzn. bruk, tj. zakazują przeprowadzenia egzekucji polegającej na opróżnianiu mieszkania, bez zapewnienia eksmitowanemu pomieszczenia tymczasowego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Odwoławczy oddalił apelację, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348, ze zm.), przy czym uwzględnił, że powód M. D. ustanowił profesjonalnego pełnomocnika dopiero na etapie postępowania odwoławczego. Sąd II instancji nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążenia pozwanego kosztami postępowania odwoławczego, z tych samych przyczyn, dla których uznał, iż brak było podstaw do orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do otrzymaniu lokalu socjalnego.