

Sygnatura akt II Ca 243/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Anna Nowak SO Krzysztof Lisek

Protokolant: starszy protokolant sądowy Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)K.

przeciwko K. K., E. K., P. K. i M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 9 września 2015 r., sygnatura akt I C 1880/14/P

oddala apelację.

SSO Krzysztof Lisek SSO Zbigniew Zgud SSO Anna Nowak

Sygn. akt II Ca 243/16

## UZASADNIENIE

***wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 26 kwietnia 2016 roku***

Ze względu na to, że sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku zostanie ograniczone jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c.).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Literalne brzmienie cytowanego przepisu wskazywałoby na zasadność apelacji jak i pozwu w części nieprzedawnionego roszczenia. Faktem jest, że przepis ten nie różnicuje zakresu odpowiedzialności byłego lokatora ze względu na podmiot uprawniony do domagania się wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Rzeczą jednak w tym, że wykładnia przepisów prawa musi uwzględniać cały system prawny i całokształt relacji stron. Stosunku prawnego wiążącego takie a nie inne strony niniejszego postępowania nie można oceniać jedynie przez pryzmat cytowanego przepisu i sytuację prawną stron ograniczać jedynie to tej regulacji. W niniejszej sprawie zachodzi bowiem sytuacja, w której pozwani są jednocześnie uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu Gminy (...) K. a więc od strony powodowej, będącej jednocześnie właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanych. Między stronami zachodzi zatem złożona relacja prawna odnośnie zajmowania lokalu przez pozwanych, nie ograniczająca się jedynie do faktu korzystania z lokalu bez tytułu prawnego. Słusznie zresztą Sąd Rejonowy wskazał, że trudno w tym przypadku mówić o klasycznym korzystaniu z lokalu bez tytułu prawnego, skoro korzystanie to wynika z wyroku sądowego wstrzymującego wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwany ofertą najmu lokalu socjalnego. Z ogólnych reguł prawa zobowiązań wynika, że wierzyciel powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom (art. 354 § 2 w zw. z § 1 k.c.). Strona powodowa niewątpliwie jest wierzycielem pozwanych z tytułu zajmowania przez pozwanych lokalu przy ul. (...). Zobowiązanie pozwanych polega na obowiązku opróżnienia lokalu oraz zapłacie za korzystanie z tego lokalu. Orzeczenie o lokalu socjalnym ze swojej istoty, określonej w art. 13 i 14 ustawy o ochronie praw lokatorów oznacza, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. W takiej sytuacji inny lokal mieszkalny (jako lokal socjalny) zobowiązana jest zapewnić Gmina (...) K.. Zapewnienie takiego lokalu umożliwiłoby pozwany opuszczenie zajmowanego obecnie lokalu co jednocześnie zwalniałoby pozwanych z dalszego obowiązku zapłaty za zajmowany dotąd lokal. Wykonanie tego zobowiązania pozwanych w znacznym stopniu uzależnione jest zatem od aktywności wierzyciela - to jest Gminy (...)K.. Ta jednak już od blisko 12 lat nie oferuje pozwany lokalu socjalnego. Nie wykonuje zatem swojego zobowiązania. Strona powodowa zmierza zatem do czerpania korzyści z tytułu zajmowania przez pozwanych lokalu, a z drugiej strony nie podejmuje działań pozwalających pozwany lokal ten opuścić. Jednocześnie strona powodowa domaga się zasądzenia kwot w wysokości odpowiadającej należnościom jak w przypadku gdyby stosunek najmu nie wygasł. Tymczasem sama ten stosunek wypowiedziała właśnie ze względu na niepokrywanie należności przez pozwanych. Proponowane w pozwie i apelacji interpretowanie relacji prawnej stron prowadziłoby do sytuacji, w której pomimo wydania wyroku eksmisyjnego z orzeczeniem o uprawnieniach do lokalu socjalnego, strona powodowa uprawniona jest do pobierania takich samych opłat jak w przypadku w którym o eksmisji nie orzeczono a stosunek najmu trwałby dalej. Tymczasem lokal socjalny jest formą pomocy świadczonej przez wspólnotę samorządową takim osobom, które nie mogą pokrywać samodzielnie ciężących na nich opłat. A zatem strona powodowa domaga się wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w pełnej wysokości mimo, że nie realizuje swojego obowiązku udzielenia pozwany pomocy w postaci przyznania lokalu socjalnego. Takie działanie nie może być uznane za zgodne z zasadami współżycia społecznego współdziałanie wierzyciela przy wykonaniu zobowiązania. Działanie Gminy zobowiązanej do dostarczenia lokalu socjalnego i niewykonującej swojego zobowiązania a jednocześnie żądającej wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od osób, którym winna ów lokal socjalny zapewnić stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Trzeba przy tym jednak zaznaczyć, że nadużycie to wynika nie tyle z samego faktu niedostarczenia lokalu socjalnego ile w tym konkretnym przypadku z długotrwałości tego zaniechania. Gdyby bowiem Gmina dostarczyła pozwany lokal socjalny to pozwani byłiby zobowiązani do ponoszenia opłat według stawek jak za lokal socjalny a nie jak w przypadku zwykłego lokalu gminnego. W takiej sytuacji, mając na względzie art. 5 k.c. trzeba uznać, że roszczenie powodowej Gminy jest ograniczone do stawek jak dla lokali socjalnych. Nie ma przy tym znaczenia argument, że jakoby uprawnienie do lokalu socjalnego stawało się wymagalne dopiero z chwilą zażądania opuszczenia lokalu. Gmina jest bowiem w niniejszej sprawie wierzycielem także właśnie co do opuszczenia lokalu. Od jej działania lub zaniechania zależy zatem czy pozwani będą zmuszeni

przenieść się do lokalu socjalnego. Jakkolwiek wypada zgodzić się z apelującą, że brak podstaw do zastosowania w sprawie art. 417 k.c. gdyż trudno w tym przypadku mówić o typowej szkodzie po stronie pozwanych, to jednak przepis ten ma znaczenia dla wykładni i rozumienia istoty stosunku łączącego strony. Powodowa Gmina nie realizując obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, za które to zaniechanie odpowiadałaby wobec podmiotu trzeciego będącego właścicielem lokalu zajmowanego przez byłych lokatorów uprawnionych do lokalu socjalnego, dochodzi od pozwanych kwot wyższych niż mogłaby domagać się w razie zrealizowania swojego obowiązku. Tymczasem zgodnie z zasadami współżycia społecznego nie ma podstaw aby osoba nie realizujące własnych obowiązków uzyskiwała z tego tytułu wyższe świadczenie niż uzyskałaby w razie gdyby obowiązek ten zrealizowała. W tym sensie słuszne jest zastosowanie w sprawie odpowiednio przepisu art. 362 k.c., że to powodowa Gmina nie realizując obowiązku przyznania lokalu socjalnego przyczynia się to tego, że pozwani nadal zamieszkują w spornym lokalu. Stąd też to częściowo działanie samej strony powodowej powoduje, że nie ma ona możliwości swobodnego dysponowania lokalem. Trudno też, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oczekiwać, aby całość związanych z tym kosztów przenosić na pozwanych.

Mając powyższe na uwadze rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego trzeba było uznać za prawidłowe, a apelację jako bezzasadną oddalić na zasadzie art. 385 k.p.c.

SSO Krzysztof Lisek SSO Zbigniew Zgud SSO Anna Nowak