

Sygnatura akt II Ca 243/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Joanna Czernecka SO Liliana Kaltenbek

Protokolant: sekretarz sądowy Ewelina Drewnik

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2019 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Z. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 21 września 2018 r., sygnatura akt I C 2202/18/P

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1 kwotę: „13659, 25 zł (trzydzieści tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia pięć groszy” zastępuje kwotą: „3327, 79 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia siedem złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy)” oraz dodaje punkt 1a o treści: „1a oddala powództwo w pozostałej części;”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 432 zł (czteryście trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Joanna Czernecka SSO Jarosław Tyrpa SSO Liliana Kaltenbek

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 czerwca 2019 roku

Strona powodowa Gmina Miejska K. domagała się zasądzenia od pozwanego Z. Ł. na jej rzecz kwoty 13 659,25 zł tytułem uiszczonego przez Gminę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K., stanowiącego własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...), do

którego uiszczenia zobowiązany był pozwany, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 lipca 2017 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Pozwany Z. Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości, zarzucając że od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do dnia przyznania mu lokalu socjalnego winien opłacać zajmowane mieszkanie według stawek za lokal socjalny, a różnicę powinna pokrywać gmina, która nie wywiązała się z obowiązku zaoferowania mu takiego lokalu. Pozwany wskazał również, że Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 2 grudnia 2015 roku (sygn. II Ca 1875/15) wyraził odmienny od przedstawionego w pozwie pogląd co do odpowiedzialności in solidum i przysługującego gminie regresu, zaś Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku (sygn. akt III CZP 121/07) wyjaśnił, że kwalifikacja odpowiedzialności gminy i byłych lokatorów uprawnionych do lokalu socjalnego jako odpowiedzialności in solidum ma istotne znaczenie przy rozstrzygnięciu kwestii regresu między tymi podmiotami i nie może polegać na prostym nakazie zwrotu całości wypłaty odszkodowania zapłaconego przez gminę.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 września 2018 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej 13659,25 zł (trzydzieści tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 lipca 2017 roku do dnia zapłaty (punkt I) i zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej 683 zł (sześćset osiemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Niespornym między stronami było, że Gmina Miejska K. nie zaoferowała pozwanemu lokalu socjalnego.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2011 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie (sygn. akt I C 432/11/P) orzekł eksmisję pozwanego z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w K. oraz ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Wstrzymał również wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę Miejska K. oferty najmu lokalu socjalnego. Gmina Miejska K. w dniach 6 maja 2016 roku, 13 grudnia 2016 roku i 21 marca 2017 roku zawarła z właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego – Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w K. ugody w sprawie wypłacenia odszkodowania za okres od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego eksmitowanemu z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) Z. Ł.. Odszkodowanie wyliczone przez właściciela lokalu będące sumą czynszu i pobieranych wraz z czynszem opłat niezależnych od właściciela za dostarczanie wody, odbiór ścieków centralne ogrzewanie i wywóz śmieci oraz konserwację windy i domofonu za okres od 1 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku wyniosło 4577,04 zł; za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku, wraz z rozliczeniem opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i odpady komunalne 4493,83 zł; za okres od 1 lipca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku 4588,38 zł. Strona powodowa uiściła Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. tytułem ugodzonego odszkodowania: w dniu 27 maja 2016 roku kwotę 4577,04 zł, w dniu 16 grudnia 2016 roku kwotę 4493,83 zł, a w dniu 13 kwietnia 2017 roku kwotę 4588,38 zł. Pismem z dnia 1 czerwca 2017 roku, doręczonym 30 czerwca 2017 roku Gmina Miejska K. wezwała Z. Ł. do zapłaty kwoty 13659,25 zł w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. W dniu 20 września 2017 roku pozwany odebrał przedsądowe wezwanie do zapłaty. Pismem z dnia 21 kwietnia 2017 roku Gmina Miejska K. poinformowała pozwanego, że realizacja wyroków eksmisyjnych następuje z uwzględnieniem kolejności zarejestrowanych w wykazie prawomocnych wyroków eksmisyjnych i brak jest możliwości określenia, kiedy zostanie zrealizowany wyrok dotyczący Z. Ł.. Orzeczeniem z dnia 3 lipca 2017 roku zaliczono pozwanego do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności, przy czym ustalony stopień niepełnosprawności datuje się od dnia 3 lipca 2017 roku.

Odwołując się do orzecznictwa oraz treści art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd pierwszej instancji wskazał, że przyznanie w wyroku orzekającym eksmisję zobowiązanemu do opróżnienia lokalu prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego. Nie może ulegać wątpliwości, że w pierwszej kolejności zobowiązana do zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego jest ta osoba, która pomimo wyroku eksmisyjnego nadal lokal zajmuje. Z powodu nieistnienia między byłym lokatorem i gminą jakiegokolwiek stosunku prawnego,

do rozliczeń pomiędzy nimi, na zasadzie analogii, należy zastosować przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Co do zasady przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mogą być zastosowane wtedy, gdy określony przypadek mieści się w hipotezie art. 405 i równocześnie nie jest uregulowany odrębnymi przepisami. Stosownie do przepisu art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W zakresie, w jakim odszkodowanie zapłacone przez gminę odpowiada wysokości odszkodowania, do którego opłacania zobowiązane były osoby, o których mowa w art. 18 ust. 3 u.o.p.l., osoby te wskutek zapłaty odszkodowania przez gminę pozostają kosztem gminy w sposób nieuzasadniony wzbogacone. Wskutek zapłaty odszkodowania przez gminę były lokator zostaje wzbogacony poprzez zwolnienie z długu względem właściciela lokalu. Gmina zaś jest tym z dłużników in solidum, który wcześniej (w momencie powstania wspólnego długu) nie osiągnął żadnej korzyści. Korzyść związaną z powstaniem długu względem właściciela lokalu osiąga wyłącznie były lokator, którego pozostawanie w lokalu właściciel znosi. Istnieje oczywiście podstawa prawna dla świadczenia gminy względem właściciela lokalu, nie istnieje natomiast podstawa dla wzbogacenia - przez zwolnienie z długu - byłego lokatora względem gminy. Jednocześnie mając na względzie przepisy art. 18 u.o.p.l. były lokator powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu uzyskanej w ten sposób korzyści. Uznać zatem należy, że gmina może się domagać od byłych lokatorów, na podstawie stosowanego jedynie w drodze analogii art. 405 k.c., zwrotu odszkodowania wypłaconego właścicielowi lokalu w wysokości, w jakiej odszkodowanie to odpowiada wysokości odszkodowania określonego w art. 18 ust. 3 u.o.p.l. Kwota odszkodowania dochodzonego przez Gminę Miejską K. jest kwotą odpowiadającą wysokości odszkodowania określonego w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i opłat niezależnych od właściciela, którą pozwany zobowiązany był uiszczyć na rzecz właściciela lokalu w związku z korzystaniem z lokalu. Strona powodowa wykazała, że kwotę tę zapłaciła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K.. Dlatego też dochodzona przez stronę powodową kwota podlegała zasądzeniu na jej rzecz od pozwanego.

Sąd Rejonowy nie zgodził się z poglądem pozwanego, że od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do dnia przyznania mu lokalu socjalnego winien opłacać zajmowane mieszkanie według stawek za lokal socjalny. Przeczy temu aktualna treść przepisu art.18 ust. 3 u.o.p.l., stanowiącego, że 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. Tak więc przepis ten wprost określa odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora. Dlatego też pozwany pozostaje wzbogacony o całą kwotę, z której uiszczenia względem właściciela został przez gminę zwolniony. Jeżeli niedostarczenie lokalu socjalnego spowodowało powstanie po stronie pozwanego uszczerbku majątkowego jej ewentualnym źródłem jest inny stosunek prawny, nie może ona zatem wpływać na ocenę roszczenia regresowego gminy. Ewentualne roszczenie pozwanego z tego tytułu pozwany mógłby zgłosić, byłby jednakże zobowiązany do udowodnienia jego wysokości. Takich działań pozwany jednakże nie podjął. Pozwany nie podniósł twierdzeń dotyczących wysokości stawek za lokal socjalny, nie wskazał jaka kwota ma odpowiadać wysokości czynszu za lokal socjalny, a więc że kwota ta w ogóle różniłaby się od kwoty dochodzonej przez stronę powodową. Na marginesie można tylko dodać, że pismo Rzecznika Praw Obywatelskich przedłożone przy sprzeciwie stanowi w istocie postulat rzecznika o konieczności dokonania zmian w prawie, a nie korzystną dla pozwanego interpretację aktualnie obowiązujących przepisów. Pozwany nie wskazał także żadnych okoliczności, które dawałyby podstawę do przyjęcia, że dochodzenie przez stronę przedmiotowego roszczenia stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Jediną okolicznością faktyczną wskazywaną przez pozwanego jest stan jego zdrowia w 2017 roku. Na tej podstawie nie można stwierdzić, że uwzględnienie powództwa regresowego Gminy dotyczącego wcześniejszego okresu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu orzeczono jak w punkcie 2 sentencji, na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 w zw. z art. 102 k.p.c., obciążając pozwanego jedynie kwotą 683 zł, stanowiącą uiszczony przez stronę powodową wpis od pozwu. W ocenie Sądu obecna sytuacja majątkowa i zdrowotna pozwanego, niezdolnego do pracy i utrzymującego się z zasiłku stałego w wysokości 604 zł miesięcznie uzasadniała odstąpienie od obciążenia go kosztami zastępstwa procesowego zawodowego pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym. Za takim rozwiązaniem przemawiał również fakt, że Gmina obsługiwana jest przez stały zespół radców prawnych, ponosi zatem stałe koszty zastępstwa prawnego,

a rozpoznawana sprawa była typową, kolejną sprawą wnoszoną przez Gminę, zakończoną na pierwszym posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę, w związku z czym nakład pracy pełnomocnika nie był znaczący.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany Z. Ł. domagał się zmiany zaskarżonego wyroku względnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

- art. 405 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie strony powodowej jest jego długiem wynikającym z jego bezpodstawnego wzbogacenia się kosztem Gminy Miejskiej K., a co za tym idzie błędne zastosowanie art. 481 § 1 k.c.;

- art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie w sytuacji, w której zasady współzycia społecznego sprzeciwiają się nierównemu traktowaniu stron stosunku prawnego i nadużywaniu przez Gminę pozycji dominującej;

- bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodów w postaci przedłożonych orzeczeń.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Zarzuciła, że zasada „czystych rąk” wyklucza możliwość powoływania się przez powoda na zasady współzycia społecznego albowiem powód zawarł umowę na warunkach czynszu wolnorynkowego i zaprzestał spłacać czynsz po czterech miesiącach, by uzyskać prawo do lokalu socjalnego, a ponadto nie złożył wniosku o umorzenie należności, prawdopodobnie chcąc zataić fakt posiadania nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

Niewątpliwie na gruncie obowiązującego w miarodajnym z punktu widzenia żądania pozwu okresie art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwany, jako osoba uprawniona do lokalu socjalnego, obowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Obowiązku tego pozwany nie realizuje, co pozostawało poza sporem i co skutkowało zapłatą odszkodowania na rzecz właściciela przez stronę powodową. Ponieważ zapłacona przez Gminę Miejską K. kwota odpowiada wysokości czynszu i innych opłat, jakie pozwany byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, nie można podzielić podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 405 k.c. Pozwany stawiając zarzut naruszenia tego przepisu pomija, że w świetle przepisów prawa to do jego obowiązków należała zapłata odszkodowania na rzecz właściciela. Strona powodowa, w ramach własnego obowiązku odszkodowawczego, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, uiściła na rzecz właściciela odszkodowanie i bez wątplenia przysługuje jej regres względem pozwanego, na którym spoczywał obowiązek zapłaty tego odszkodowania.

Mając jednak na względzie całokształt okoliczności sprawy Sąd Okręgowy nie podzielił jednak poglądu Sądu pierwszej instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie istnieją podstawy do przyjęcia, że dochodzenie objętego pozwem roszczenia, w zakresie w jakim przekracza wysokość czynszu za lokal socjalny i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu, stanowi nadużycie prawa. Nie jest przy tym tak, jak sugeruje Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że jedyną okolicznością, którą w tym zakresie podniósł pozwany jest jego stan zdrowia w 2017 roku. W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 41 – 43) pozwany wskazał nie tylko na swój stan zdrowia ale podkreślił również swoją trudną sytuację materialną, wskazując, że jej oceny dokonał już sąd orzekający w sprawie o eksmisję, przyznając mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany powoływał się przy tym na swoją całkowitą niezdolność do pracy i utrzymywanie się w całości z pomocy społecznej, wskazując, że brak realizacji przez Gminę Miejską K. obowiązku do dostarczenia mu lokalu socjalnego sprawia, że konsekwencje tej bezprawności ponosi on, jako eksmitowany.

Dokonując oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu sprzeczności żądania pozwu z zasadami współzycia społecznego należało w pierwszej kolejności mieć na względzie to, że podmiotem zobowiązanym do zaspokojenia

potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest gmina (art. 75 Konstytucji, art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów). W przypadku pozwanego obowiązek Gminy Miejskiej K. został skonkretyzowany w prawomocnym wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 4 lipca 2011 roku, w którym ustalono, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy Miejskiej K. i jednocześnie wstrzymano eksmisję z lokalu do czasu złożenia pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego. Poza sporem jest to, że pomimo upływu prawie ośmiu lat od prawomocności tego wyroku Gmina Miejska K. nie wywiązała się z nałożonego na nią obowiązku. Jak wskazuje dołączone do apelacji pismo Urzędu Miasta K. z dnia 10 grudnia 2014 roku (k. 76) pozwany już wówczas zwracał się do Gminy Miejskiej K. o przydzielenie lokalu socjalnego, która wskazała, że nie ma przesłanek, aby pozwanemu przyznać lokal socjalny z pominięciem kolejności, co jest możliwe np. w przypadku, gdy gmina ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania.

Wieloletnie zaniechanie Gminy Miejskiej K. realizacji obowiązku wynikającego z prawomocnego wyroku Sądu doprowadza do sytuacji, w której pozwany, jako osoba, która we własnym zakresie nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych z braku dochodu i sytuacji zdrowotnej, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela odszkodowania, które zbliża się do wysokości czynszu wolnorynkowego z uwagi na postanowienia umowy najmu i którego pozwany niewątpliwie nie jest w stanie spełnić. Fakt ten potwierdza nie tylko prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego ale również to, że pozwany utrzymuje się wyłącznie ze środków pomocy społecznej, przyznawanych mu w postaci zasiłku stałego i zasiłków celowych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w K.. Z treści decyzji złożonych przez pozwanego wynika, że uzasadnieniem przyznania tych środków jest brak dochodu pozwanego, jego trudna sytuacja bytowa, całkowita niezdolność do pracy i brak możliwości zaspokojenia niezbędnych potrzeb życiowych (k. 51, 95 – 104). Oceny sytuacji pozwanego dokonywali pracownicy Urzędu Miasta K. a więc jednostki organizacyjnej Gminy Miejskiej K., które kieruje przeciwko pozwanemu roszczenie regresowe.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu Okręgowego skierowanie przez Gminę Miejską K. roszczenia regresowego – w zakresie przekraczającym wysokość należności za lokal socjalny - względem byłego lokatora w sytuacji wieloletniego zaniechania dostarczenia mu lokalu socjalnego, przy uwzględnieniu trudnej sytuacji materialnej tego lokatora, może być oceniane jako przeczące wartościom aksjologicznym, które stały za nałożeniem na gminę obowiązków dotyczących zaspakajania potrzeb mieszkaniowych. Ma to szczególne uzasadnienie w takich okolicznościach, jak w niniejszej sprawie, gdzie wysokość należności do zapłaty których zobowiązany jest były lokator zbliża się do wysokości czynszu wolnorynkowego i zarazem oczywiste jest, że były lokator nie jest w stanie im podolać, co było zresztą powodem przyznania prawa do lokalu socjalnego w wyroku eksmisyjnym. Powoduje to, że stan, w którym na osobę niebędącą w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu, spada ciężar ponoszenia wysokich kosztów związanych z realizacją tych potrzeb, tylko dlatego, że podmiot, do którego zadań należy zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych takich osób nie realizuje obowiązku nałożonego na niego prawem i również skonkretyzowanego w prawomocnym wyroku sądu. Taki, trwający od 2011 roku stanu rzeczy, uzasadnia w ocenie Sądu Okręgowego zastosowanie art. 5 k.c. do dochodzonego pozvem roszczenia w zakresie, w jakim przekracza ono czynsz należny za lokal socjalny i inne opłaty związane z jego utrzymaniem.

Argumentem przemawiającym przeciwko zastosowaniem w niniejszej sprawie art. 5 k.c. nie może być wyłącznie powoływanie się na ilość osób oczekujących na lokal socjalny. Po pierwsze, istniejący w okolicznościach niniejszej sprawy stan wskazuje na wieloletnie zaniechanie strony powodowej w realizacji swojego obowiązku. Po drugie, sama strona powodowa powołuje się w jednym z pism skierowanych do pozwanego na ustalone przez nią możliwości realizacji prawa do lokalu socjalnego bez kolejności w sytuacji wysokich kosztów ponoszonych przez gminę, co oznacza, że ukształtowanie priorytetów realizacji zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych leży w gestii Gminy. Sama możliwość wystąpienia z regresem przeciwko pozwanemu ogranicza te koszty po stronie gminy ale

jednocześnie wyklucza pozwanego z możliwości wcześniejszej realizacji wyroku, pogarszając jego sytuację majątkową poprzez wciąż narastające zadłużenie, czego ustalone przez stronę powodową zasady nie przewidują.

Nie były również uzasadnione zarzuty podniesione przez stronę powodową na rozprawie apelacyjnej, w których powoływała się ona na tzw. zasadę „czystych rąk”. Analiza akt sprawy I C 432/11/P, z których dowód Sąd Okręgowy przeprowadził poza rozprawą, wyklucza możliwość podzielenia zarzutu strony powodowej, że pozwany zawarł umowę najmu na warunkach rynkowych w celu uzyskania lokalu socjalnego, która niezwłocznie została wypowiedziana z powodu niepłacenia czynszu. Jak ukazuje lektura akt eksmisyjnych, powoda ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) łączyły dwie umowy najmu, zawierane kolejno na okres jednego roku. Pozwany był zatem najemcą przez dwa lata. Eksmisja pozwanego nie była skutkiem wypowiedzenia umowy ale skutkiem upływu czasu trwania drugiej umowy z dnia 1 marca 2010 roku, która wygasła z dniem 28 lutego 2011 roku (k. 14 – 16 akt I C 432/11/P). Wcześniej powoda łączyła umowa z 2009 roku (k. 17 i 1-3 akt I C 432/11/P). Faktem natomiast pozostaje, że z pozwanym nie zawarto trzeciej umowy z powodu powstałych zaległości w okresie trwania drugiej umowy. Zaległości te jednak powstały w związku utratą przez pozwanego pracy i stanem zdrowia, co również zostało wyjaśnione w tamtej sprawie. Nie ma zatem powodu, aby podzielić zarzut strony powodowej, że pozwany zawarł umowę najmu na krótki czas w celu uzyskania prawa do lokalu socjalnego.

Zarzut strony powodowej, że pozwany nie złożył wniosku o umorzenie należności z tego powodu, że być może chciał ukryć fakt, że jest właścicielem nieruchomości również nie skutkuje niemożnością zastosowania art. 5 k.c. w rozważanym zakresie. Kwestia własności tej nieruchomości była przedmiotem badania w sprawie o eksmisję, gdzie ujawniono ten fakt. Nie stanowił on jednak podstawy do odmowy przyznania lokalu socjalnego, bowiem jak ustalił w tamtej sprawie Sąd jest to 16 arowa działka zalesiona i objęta oddziaływaniem Ojcowskiego Parku Krajobrazowego. Strona powodowa była w tamtej sprawie interwenientem ubocznym i okoliczność tą знаła, a zatem trudno przyjmować, by pozwany w tym względzie cokolwiek przed nią zatajał. Nieruchomość ta zresztą jest obecnie przedmiotem egzekucji z wniosku Gminy Miejskiej K. przeciwko pozwanemu, w celu wyegzekwowania należności z tytułu regresu za wcześniejsze okresy, której wysokość znacznie przewyższa wartość tej nieruchomości ustalonej na kwotę 21 000 zł (k. 77), czego strona powodowa nie kwestionowała. Wymaganie od pozwanego, aby składał wniosek o umorzenie należności jest również o tyle nieuzasadnione, że z uchwały Nr CIX/1649/14 Rady Miasta K. z dnia 11 czerwca 2014 roku wynika (§ 6) wynika, iż aby taki wniosek złożyć konieczna jest spłata jednorazowa należności głównej w co najmniej 70 %, co w przypadku pozwanego jest obiektywnie niemożliwe i co doskonale jest wiadomym stronie powodowej, której pracownicy regularnie dokonują oceny sytuacji pozwanego przyznając mu pomoc społeczną na zaspokajanie podstawowych potrzeb życiowych. Zakres tej pomocy wskazuje, że pozwany nie jest w stanie płacić należności związanych z korzystaniem z lokalu na rzecz Spółdzielni i również z tego powodu nie można powoływać się na zasadę „czystych rąk” jako blokującą zastosowanie art. 5 k.c. w niniejszej sprawie.

Zastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie skutkuje obniżeniem wysokości dochodzonego roszczenia do kwoty najmu za lokal socjalny. Obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej nie oznacza jednak zwolnienia z obowiązku zapłaty jakichkolwiek należności z tego tytułu, w tym czynszu i opłat innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, jakie pozwany byłby obowiązany płacić, gdyby strona powodowa dostarczyła mu lokal socjalny. Z tego względu apelacja nie mogła być uwzględniona w całości.

Mając na uwadze powyższe rozważania, roszczenie strony powodowej należy uznać za uzasadnione do kwoty 3 327, 79 zł, która obejmuje czynsz za 1 m² w kwocie 1, 54 zł, jak w przypadku lokalu socjalnego oraz pozostałe opłaty związane z korzystaniem z lokalu (tzw. media). Kwoty czynszu strona powodowa nie kwestionowała, a ponadto wynika ona z danych zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Rady Miasta K. i przepisów prawa miejscowego. Pozostałe opłaty, jak również powierzchnia lokalu, wynikają z zestawienia Spółdzielni, które również nie było kwestionowane. Za okres od 1 lipca 2015 do 31 grudnia 2015 roku (k. 18) jest to kwota 1133, 22 zł (21, 42 m² x 1,54 zł = 33 + 155, 87 zł x 6 m-cy). Za okres 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku (k. 21) jest to kwota 1050, 01 zł (33 zł + 157, 76 zł x 6 m-cy minus kwoty 4, 21 zł i 90, 34 zł wynikające z roliczenia na k. 19 i 20). Za okres od 1 lipca 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (k. 22) jest to kwota 1144, 56 zł (33 zł + 157, 76 zł x 6 miesięcy).

Z tych też przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Zmiana rozstrzygnięcia merytorycznego nie powodowała zmiany rozstrzygnięcia o kosztach albowiem strona powodowa rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie zaskarżyła. Rozliczenie kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. powodowałyby, że pozwany byłby zobowiązany do zapłaty kwoty 1027, 92 zł, co jest kwota wyższą, niż zasądzona przez sąd I instancji i jej obecnemu zasądzeniu sprzeciwiałaby się treść art. 384 k.p.c. Dalej idąca apelacja nie była uzasadniona i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. z przyczyn wcześniej wskazanych.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Zasądzona kwota 432 zł stanowiła 24 % z kwoty 1800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej.