

Sygnatura akt II Ca 2311/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Kursa (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Tabaka SR (del.) Jarosław Tyrpa
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2014r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. L.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

przeciwko J. W. (1) i P. W. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie

z dnia 16 lipca 2013r., sygnatura akt I C 1331/13/K

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 r. Sąd rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nakazał eksmisję pozwanych J. W. (2) i P. W. (2) z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K. i wydania go powodowi D. L.. W punkcie II Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w punkcie III wstrzymał wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę Miejską K., w punkcie IV zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Jako bezsporne przyjął Sąd Rejonowy, iż J. W. (1) jest matką P. W. (1). Razem zajmują lokal mieszkaniowy nr (...) znajdujący się przy ul. (...) w K., którego właścicielem jest D. L.. J. W. (1) i P. W. (1) są najemcami tego lokalu na

podstawie decyzji administracyjnej z dnia 10 grudnia 1986 r. o zamianie i przyznaniu lokalu mieszkaniowego. Pozwani zobowiązani byli do uiszczania na rzecz właściciela mieszkania czynszu i opłat za media do 10 każdego miesiąca. W stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy ustalił, iż J. W. (1) i P. W. (1) zalegali z zapłatą czynszu i opłat za media z tytułu najmu zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w K. przez okres 3 miesięcy, tj. od czerwca do sierpnia 2012 r. Należności za maj 2012 r. zostały przez nich zapłacone w dniu 1 sierpnia 2012 r. D. L., właściciel ww. lokalu, w dniu 29 sierpnia 2012 r. wystosował do J. W. (1) i P. W. (1) pismo z wezwaniem do uiszczenia zaległych należności za okres od maja do sierpnia 2012 r. w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. J. W. (1) i P. W. (1) nie uiszcili w wyznaczonym terminie zaległości z tytułu czynszu i opłat za media obejmujących okres od czerwca do sierpnia 2012 r. D. L., pismem z dnia 24 października 2012 r., wypowiedział im umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 30 listopada. J. W. (1) i P. W. (1) nie opuścili zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Dokonali spłaty zaległości z tytułu czynszu i opłat za media. Należności za okres od czerwca do lipca 2012 r. uiszcili w dniu 9 listopada 2012 r., za okres od sierpnia do listopada 2012 r. w dniu 10 grudnia 2012 r. oraz za okres od grudnia 2012 r. do czerwca 2013 r. w dniu 20 czerwca 2013 r. J. W. (1) ma 75 lat i osiąga miesięczny dochód w wysokości 2434 zł netto, na który składa się 1400 zł netto tytułem emerytury oraz 1034 zł netto tytułem wynagrodzenia za pracę. Zatrudniona jest na pół etatu na podstawie umowy o pracę na czas określony, zawartej na czas kadencyjny, która kończy się w dniu 30 czerwca 2014 r. Spłaca dwa zaciągnięte kredyty. Suma spłacanych rat wynosi miesięcznie około 800 zł. Koniec spłaty obydwu kredytów przypada na 2016 r. Posiada również na utrzymaniu bezrobotnego syna. Razem prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. J. W. (1) jest osobą schorowaną. Cierpi m.in. na osteoporozę, chorobę wrzodową przewodu pokarmowego, chorobę zakrzepową żył, reumatyzm i dnę moczanową. Ma również niesprawne ręce. Miesięcznie wydaje na leki około 100 do 120 zł. Nie wykupuje wszystkich leków, które powinna przyjmować, a które nie są refundowane ze względu na swoją ciężką sytuację finansową. P. W. (1) ma 43 lata, nie posiada zatrudnienia. Z wykształcenia jest filologiem polskim ze specjalnością teatrologia. Ukończył również dwa studia podyplomowe: administrację publiczną i dziennikarstwo. Od dnia 20 maja 2009 r. zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna w Grodzkim Urzędzie Pracy w K.. Nie przysługuje mu prawo do zasiłku. Przez kilka miesięcy pracował w Urzędzie Miasta K., ukończył różne kursy i staże. Przed podjęciem ww. zatrudnienia również pozostawał bezrobotny. P. W. (1) aktywnie poszukuje pracy, korzystając z pomocy Grodzkiego Urzędu Pracy, pośrednictwa pracy, ogłoszeń. Ze względu na brak pracy pozostaje na wyłącznym utrzymaniu matki. Choruje od urodzenia na astmę. Cierpi również na astygmatyzm zbieżny. Ma znaczne niedowidzenia prawego oka. Została stwierdzona u niego niepełnosprawność w stopniu lekkim. Wcześniej posiadał zaświadczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym. Z uwagi na stan zdrowia ma przeciwwskazania do podejmowania cięższych prac fizycznych. J. W. (1) starała się kilkukrotnie o przyznanie jej i synowi lokalu zamiennego. Jednakże ze względu na okoliczności, że posiadali oni już tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, jak również niespełnienie wymogów zarobkowych, jej wnioski rozpatrywane były negatywnie. W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości albowiem powód D. L. wypowiedział pozwanym J. W. (1) i P. W. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego powołując się na 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 (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266). Zgodnie z treścią tego przepisu właściciel lokalu mieszkalnego może nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wypowiedzieć stosunek prawny najmu, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Ponadto art. 11 ust. 1 zd. 2 ww. ustawy stanowi, że wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Sąd Rejonowy wskazał, iż powód skutecznie wypowiedział pozwanym umowę najmu. Pozwani zalegali z zapłatą czynszu i opłat za media za 3 pełne okresy płatności obejmujące miesiące od czerwca do sierpnia 2012 r. Okoliczność ta nie była przez nich kwestionowana w toku postępowania. W związku z powyższym powód, pismem z dnia 29 sierpnia 2012 r., skierowanym do każdego z pozwanych z osobna, wezwał ich do uiszczenia zaległych należności w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Co prawda wezwaniem tym powód objął również należności za maj 2012 r., które zostały już wcześniej uiszczone przez pozwanych, lecz pozostawało ono nadal aktualne wobec nieuiszczonych należności za okres od czerwca do sierpnia 2012 r. Pozwani nie zastosowali się do wyznaczonego terminu i nie zapłacili swoich zaległości. Spowodowało to wypowiedzenie pozwanym przez powoda umowy najmu

pismem z dnia 24 października 2012 r., które zawierało określenie przyczyny wypowiedzenia. Bezzasadny jest zarzut pozwanych, podniesiony w odpowiedzi na pozew, że powód nie zawiadomił ich miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o wypowiedzeniu stosunku prawnego najmu. Pismo zawierające wypowiedzenie stosunku najmu zostało skierowane bowiem do pozwanych w dniu 24 października 2012 r., natomiast skutek wypowiedzenia został w nim określony na dzień 30 listopada 2012 r. Do pism zawierających wypowiedzenie umowy najmu powód załączył dowód nadania tych pism pozwany listami poleconymi. Zostały zatem zrealizowane wszystkie przesłanki umożliwiające skuteczne wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, które zostały określone w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż skuteczne rozwiązanie stosunku prawnego spowodowało powstanie po stronie pozwanych obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, czego ci nie uczynili. Sąd rejonowy powołał się na treść art. 222 § 1 k.c.

Odnosnie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednocześnie wskazując, iż w świetle art. 14 ust. 4 pkt 5 ww. ustawy, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, a pozwany P. W. (1) taki status posiada od ponad czterech lat. Ponadto Sąd I instancji uznał, że pozwana J. W. (1) spełnia ustawowe przesłanki kwalifikujące ją do otrzymania lokalu socjalnego. Uzasadniając to stanowisko Sąd wskazał, iż pozwana nie posiada środków, które umożliwiałyby jej wynajęcie mieszkania, czy też chociażby pokoju, na wolnym rynku. Co prawda posiada dochód z tytułu emerytury i wynagrodzenia za zatrudnienie na pół etatu, ale umowa o pracę zawarta jest na czas określony, obejmujący okres kadencji, i zakończy się 30 czerwca 2014 r. Pozwana utraci wtedy prawie połowę swojego dotychczasowego źródła utrzymania. Jednocześnie Sąd Rejonowy miał na względzie, że spłaca raty dwóch kredytów, musi kupować drogie leki, a także ma na utrzymaniu bezrobotnego syna. Ponadto stan jej zdrowia i wiek uniemożliwia wynajmowanie pokoju w mieszkaniu typu mieszkania „studenckiego”, zajmowanym przez obce osoby. Pozwana nie ma także możliwości zamieszkania u kogoś z bliskich jej osób. Nadto pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i są dla siebie najbliższą i jedyną rodziną. Wobec powyższego nieprzyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Orzekając o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd Rejonowy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd orzekł o kosztach mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania określoną w art. 98 k.p.c., a do pozwanych zasadzono solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu w kwocie 320 zł, na którą złożyły się kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej, wynikająca z art. 27 ust. 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594), oraz kwota 120 zł tytułem zastępstwa procesowego, wynikająca z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

Gmina Miejska K. złożyła interwencję uboczną po stronie powoda, a następnie wniosła apelację od wyroku w części dotyczącej przyznania pozwanych prawa do lokalu socjalnego, domagając się zmiany wyroku w tej części i ustalenia, iż pozwany mniej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, iż sytuacja materialna i rodzinna pozwanych uzasadnia przyznanie prawa do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu apelacji wskazała, iż pozwani nie spełniają kryteriów uchwały (...) Rady Miasta K. z dnia (...). w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń, która określa nioski dochód w gospodarstwie domowym dwuosobowym w kwocie 125 % najniższej emerytury a zatem 1038 złotych na osobę, z czego wynika, iż pozwani przekraczają tę kwotę o 200 złotych. Ponadto interwientka uboczna zarzuciła, iż pozwany nie jest osobą niepełnosprawną w stopieniu znacznym bądź umiarowym, a tylko taki stopień niepełnosprawności w świetle ustawy o pomocy społecznej uprawniałby do przyznania lokalu socjalnego. Ponadto apelująca zarzuciła, iż w świetle

zeznań pozwanych, pozwana celowo nie uiszcila czynszu żeby powód mógł jej wypowiedzieć umowę najmu. Wniosła o przesłuchanie pozwanych na okoliczność ich aktualnej sytuacji materialnej i rodzinnej.

Apelację od wyroku w całości wnieśli pozwani, kwestionując orzeczenie i domagając się oddalenia powództwa. Na uzasadnienie apelacji wskazywali na niezwykle trudną sytuację materialną, na fakt aktywnego poszukiwania pracy przez pozwanego oraz na liczne i kosztowne schorzenia pozwanej. Wskazywali, iż powód nakłaniał ich od niepłacenia czynszu i wykorzystał chorobę celem wypowiedzenia im umowy najmu. Wskazywali także, iż z uwagi na chorobę pozwanej – złamanie ręki mieli przyzwolenie właściciela na chwilowe niepłacenie czynszu.

Sąd Okręgowy i rozważył, co następuje:

W lipcu 2012 r. pozwana odbyła spotkanie z powodem oraz administratorką budynku M. S.. W tym czasie pozwana miała zaległości z tytułu czynszu i opłat związanych z lokalem i w trakcie rozmowy została uprzedzona, że jeżeli nie zostaną one uregulowane, to umowa najmu zostanie jej wypowiedziana.

(dowód: zeznania świadka M. S. oraz pozwanej przed Sądem Okręgowym).

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż pozwana nie wykazała swych twierdzeń jakoby istniały jakiegokolwiek uzgodnienia z powodem odnośnie możliwości nie uiszczenia czynszu w okresie wypowiedzenia najmu. Sama przyznała przed Sądem Okręgowym, iż powód uprzedzał ją o możliwości wypowiedzenia najmu, jeśli czynszu nie uiszcila.

Apelacja pozwanych była zatem bezzasadna i została oddalona. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny i dokonał właściwej oceny prawnej, przyjmując, iż pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Sąd Okręgowy rozważał zasadność powództwa, przez pryzmat art. 5 k.c., jednakże nie dopatrzył się jego naruszenia w niniejszej sprawie, gdyż stosownie tego przepisu winno być szczególnie uzasadnione. W rozpatrywanej sprawie brak podstaw do oddalenia żądania eksmisji na podstawie tego przepisu.

Jako bezzasadną ocenił także Sąd Okręgowy apelację interwenientki ubocznej Gminy Miejskiej K.. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani spełniają przesłanki do przyznania im lokalu socjalnego. Pozwani pozostają w stałym leczeniu, zaś pozwany P. W. (1) zaliczony jest na stale do lekkiego stopnia niepełnosprawności i ze względu na astmę i chorobę wzroku ma przeciwwskazania do podejmowania pracy fizycznej. Ponadto pozwany nadal jest bezrobotny choć poszukuje pracy. Z uwagi na schorzenia trudno pozwanemu czynić zarzuty, iż nie poszukuje pracy fizycznej, poniżej kwalifikacji. Jedynym źródłem utrzymania obojgu pozwanych jest zatem do 30 czerwca 2014 r. wynagrodzenie pozwanej kwocie 1000 oraz jej emerytura 1500 złotych netto. Zważyć należy, iż pozwana jest osobą 75 letnią i nawet jeśli po 30 czerwca br. umowa o pracę została przedłużona na czas określony, to ze względu na jej wiek i schorzenia i tak jej trwanie jest policzone. Oboje pozwani wspólnie zamieszkują i prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, nie mając innego majątku i bliższej rodziny a ich dochód jest w niski w rozumieniu uchwały nr (...)z dnia (...) Rady Miasta K. i uprawnia pozwane do uzyskania lokalu socjalnego, przy uwzględnieniu iż kwota najniższej emerytury wynosi od 1 marca 2014 r. 844,45 złotych. Zważyć bowiem należy, iż wbrew twierdzeniom apelującej, do pozwanych zastosowanie znajduje § 4 ust 1 pkt 2 uchwały (...) Rady Miasta K. z dnia (...)w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń, zgodnie z którym za niski dochód, dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 (z powodu niepłacenia jak u pozwanych) – rozumie się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 175 % najniższej emerytury. Do pozwanych nie znajduje zatem zastosowania punkt 1 ustępu 1 § 4 uchwały (125% najniższej emerytury), jak wskazuje interwenientka uboczna, lecz punkt 2 (175 % najniższej emerytury), co oznacza, iż pozwani spełniają ustawowe przesłanki, skoro ich dochód wynosi 1250 złotych a 175 % najniższej emerytury to 1.477,79 złotych.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji, a o kosztach postępowania odwoławczego na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz

ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.z 2002 r., Nr 163, poz. 1348, z późn.zm.), zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 60 złotych, tytułem minimalnego taryfowego wynagrodzenia pełnomocnika powoda.

ref. SSR Kinga Malinowska -Gut