

Sygnatura akt II Ca 832/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Biernat-Jarek SR (del.) Krzysztof Wąsik
Protokolant:	Ewelina Haziór

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa (...) w K.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

przeciwko K. Ł. (1) K. Ł. (1), M. Ł., D. Ł. (1) i Ł. Ł. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 20 listopada 2013 r., sygnatura akt I C 291/13/S

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustala iż pozwanym K. Ł. (1) K. Ł. (1), M. Ł., D. Ł. (1), Ł. Ł. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, uchylając jednocześnie punkt III tego wyroku;
- zasądza od pozwanych K. Ł. (1), K. Ł. (1), M. Ł., D. Ł. (1) i Ł. Ł. (1) solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego z dnia 7 sierpnia 2014 r.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w punkcie I nakazał pozwanym K. Ł. (1), K. Ł. (1), M. Ł., D. Ł. (1) i Ł. Ł. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. a także wydanie tegoż lokalu stronie powodowej Towarzystwu (...) w K. wraz z kluczami do tego lokalu, kluczami do zamku od drzwi wejściowych na klatkę schodową, kluczami od drzwi

do piwnicy tego budynku oraz kluczami do znajdującej się na parterze klatki schodowej skrytki na korespondencję oznaczonej numerem(...). W punkcie II wyroku Sąd Rejonowy ustalił iż pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego; zaś w punkcie III wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto powyższym wyrokiem Sąd pierwszej instancji orzekł o kosztach postępowania zasądzając od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W niniejszej sprawie strona powodowa pozwem z dnia 20 lutego 2013 r. domagała się nakazania pozwanym K. Ł. (1), K. Ł. (1), M. Ł., Ł. Ł. (1) i D. Ł. (1) aby opuścili i opróżnili sporny lokal a także wydali klucze do tegoż lokalu, klucze od zamka do drzwi wejściowych na klatkę schodową, klucze do drzwi do piwnicy, klucze do skrytki na korespondencję. Strona powodowa wskazała, że jest właścicielem części niewyodrębnionej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). W skład tej nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny nr (...), który od 2012 r. w związku z wypowiedzeniem umowy najmu - pozwani K. i K. Ł. (2) wraz z synami – M., Ł. oraz D., zamieszkują bez tytułu prawnego. Z uwagi na zaleganie z uiszczaniem opłat czynszowych łącząca strony umowa najmu została bowiem wypowiedziana przez stronę powodową. Wypowiedzenie nastąpiło po uprzednim zawiadomieniu pozwanych i po wyznaczeniu im dodatkowego terminu do spłaty zaległości.

Pozwani nie kwestionowali powyższych twierdzeń strony powodowej.

Sąd pierwszej instancji ustalił ponadto następujący stan faktyczny:

Przedmiotowy lokal pozwany K. Ł. (1) zamieszkiwał wspólnie z rodzicami w latach od 1978 r. do 1982 r. Pod koniec tego okresu rodzice pozwanego wyprowadzili się. Decyzją (...) Dzielnicowego K. z dnia (...) sporny lokal przydzielono pozwanemu K. Ł. (1) ze wskazaniem, że uprawnionymi do zamieszkiwania wraz z nim są również żona K. Ł. (1) i dzieci. Kolejną decyzją w sprawie z dnia (...) Urząd Miasta K. przyznał obojgu małżonkom dodatkowe pomieszczenie w budynku przy ul. (...) w K.. W dniu (...) pozwani K. Ł. (1) i K. Ł. (1) zawarli z ówczesnym właścicielem budynku umowę najmu przedmiotowego lokalu. Z powyższą umową wiązał się obowiązek comiesięcznego uiszczania opłaty czynszowej. W okresie od 2009 do 2012 r. pozwana K. Ł. (1) pomagała sprzątać klatkę schodową w nieruchomości należącej do strony powodowej, wówczas czynsz uległ pomniejszeniu o kwotę 200 zł miesięcznie. Pozwani zeznali iż ze względu na problemy finansowe zaprzestali oni początkowo częściowo, a w ostatecznym rozrachunku całkowicie uiszczania opłat czynszowych. Z uwagi na znaczne zadłużenie w spłacie opłat czynszowych strona powodowa skierowała do pozwanych w dniu 24 sierpnia 2012 r. ostateczne wezwanie do zapłaty. Pozwani zalegali z należnościami czynszowymi przez okres dłuższy niż trzy pełne okresy płatności. Łączna kwota zaległości w opłatach na dzień 11 sierpnia 2012 r. opiewała na kwotę 25 322,58 zł. Wobec braku uregulowania wskazanych należności, strona powodowa pismem z dnia 10 listopada 2012 r. wypowiedziała łączącą strony umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, który to upłynął w dniu 31 grudnia 2012 r. W wypowiedzeniu pozwani zostali wezwani do opróżnienia z upływem okresu wypowiedzenia zajmowanego lokalu a także do uregulowania zaległych opłat czynszowych. Pomimo upływu wskazanego terminu pozwani w dalszym ciągu zamieszkują w spornym lokalu.

Odnośnie sytuacji osobistej i materialnej pozwanych Sąd Rejonowy ustalił, iż:

Pozwany K. Ł. (1) pracuje jako taksówkarz. Z prowadzonej działalności otrzymuje dochody w granicach 1700 zł miesięcznie i jest to jedyne źródło jego dochodów. Pozwany nie może również liczyć na pomoc mieszkaniową żadnego z dwojki rodzeństwa. Ponadto ponosi miesięczne wydatki szacowane na około 200 zł. Związane z leczeniem cukrzycy II stopnia. Pozwana K. Ł. (1) pracuje jako starsza pokojowa. Z wykonywanej pracy utrzymuje dochód w granicach 1300 zł miesięcznie. Wynagrodzenie co miesiąc jest pomniejszane o kwotę 250 zł tytułem spłaty zaciągniętej pożyczki. Pozwana ponosi również koszty leczenia nadciśnienia, niedoczynności tarczycy, dolegliwości reumatycznych a także schorzeń jelit i żołądka. Pozwany M. Ł. z zawodu kierowca, pracując 14 godzin dziennie przez pięć dni w tygodniu uzyskuje miesięczny dochód 1000 zł. Z otrzymanego wynagrodzenia pozwany łoży na utrzymanie żony i dwuletniego syna. Z uwagi na trudności lokalowe rodzina nie mieszka razem. Żona pozwanego wraz dzieckiem zamieszkuje u swoich rodziców, tam również zamieszkuje jej niepełnosprawny brat. Pozwany Ł. Ł. (1) z wykształcenia kucharz, od

2012 r. nie posiada stałego zatrudnienia. Od tamtego czasu sporadycznie pracuje dorywczo. Ma problemy z kolanem w związku z usunięciem łękotki. W toku trwania procesu zarejestrował się w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Pozwany D. Ł. (1) uczy się w Zespole Szkół (...) w K.. Pozostaje na utrzymaniu rodziców. Sporadycznie pracuje dorywczo.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo Towarzystwa (...) oparte o treść art. 222 § 1 k.c. było uzasadnione. Okoliczność iż strona powodowa jest właścicielem przedmiotowego lokalu była między stronami bezsporna. Pozwani nie kwestionowali również, iż sporny lokal zajmują bez tytułu prawnego. W związku z powyższym na mocy art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l stronie powodowej przysługiwało prawo do wypowiedzenia stosunku najmu lokatorowi pozostającemu w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat z tytułu używania lokalu. Zaległości tych pozwani również nigdy nie kwestionowali.

Stosownie do art. 14 ust. 1 u.o.p.l. Sąd badając z urzędu poddał ocenie również zasadność przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Na skutek tych rozważań Sąd uznał iż sytuacja rodzinna i materialna pozwanych spełnia ustawowe przesłanki i przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego, w związku z czym nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powyższy wyrok został zaskarżony w punktach II i III apelacją przez interwenienta ubocznego Gminę Miejską K.. Apelująca domagała się zmiany orzeczenia poprzez uznanie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz uchylenie punktu III wyroku; a także zasądzenia od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego poniesionych kosztów postępowania odwoławczego. Interwenient uboczny zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 14 ust. 3 i ust. 4 u.o.p.l. a także oparcie wyroku na błędnych ustaleniach faktycznych w zakresie niemożliwości przez pozwanych zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Uzasadniając podniesiony zarzut apelująca wskazała, że pozwani K. i K. Ł. (1) mają dochody wystarczające na samodzielne utrzymanie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich a także uczącego się jeszcze syna D. Ł. (1). W stosunku do pozostałych pozwanych interwenient uboczny wskazał, iż jako osoby młode i zdrowe zarówno M. Ł. jak i Ł. Ł. (1) powinni samodzielnie zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe bez konieczności korzystania z pomocy w postaci prawa do lokalu socjalnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji. Podobne stanowisko wyraziła strona powodowa.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego, z wyjątkiem okoliczności dotyczącej przyczyn zaprzestania uiszczania czynszu przez pozwanych, uznając je za prawidłowe i oparte na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Pozwani zaprzestali uiszczania opłat czynszowych w związku z regularną i częstą ich podwyżką przez stronę powodową, a powyższe zaniechanie miało stanowić formę ich protestu przeciwko takiemu działaniu powoda. Pozwana spłaciła już całkowicie pożyczkę i obecnie nie jest dokonywane potrącenie z jej wynagrodzenia w wysokości 250zł.

Dowód: zeznania pozwanej K. Ł.- protokół rozprawy z dnia 7.08.2014r. (min.21:09)

Pozwany Ł. Ł. (1) obecnie nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, gdyż został z rejestru tego wykreślony wobec niestawiennictwa w Urzędzie Pracy w wyznaczonym terminie. Pozwany zarejestrował się w Urzędzie Pracy w celu skorzystania z usług publicznej służby zdrowia. Pozwany nie poszukuje innej pracy niż w zawodzie kucharza.

Dowód: zeznania pozwanego Ł. Ł.- protokół rozprawy z dnia 7.08.2014r. (min.31:55)

Pozwany K. Ł. (1) od wielu lat wykonuje pracę w zawodzie taksówkarza, prowadząc własną działalność gospodarczą o takim profilu. W tym celu używa samochodu S. (...).

Dowód: zeznania pozwanego K. Ł.- protokół rozprawy z dnia 7.08.2014r. (min.17:01)

Pozwany D. Ł. (1) ukończył edukację w Zespole Szkół (...)w K.. Zamierza kontynuować naukę w systemie zaocznym.

Dowód: zeznania pozwanego D. Ł.- protokół rozprawy z dnia 7.08.2014r. (min.38:35)

Powyższych ustaleń dokonano na podstawie zeznań pozwanych, które w ocenie Sądu Okręgowego należy uznać za wiarygodne, gdyż są spójne z zeznaniami wcześniej złożonymi, uzupełniając je jedynie w zakresie okoliczności, które uległy zmianom po dacie poprzedniego przesłuchania. Nadto w zakresie przyczyn zaprzestania uiszczania należnego czynszu zeznanie pozwanej pozostaje w logicznym związku z dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy, wskazującymi na wysokość zaległości czynszowych, a także na nagłe i konsekwentne zaniechanie ich regulowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K. była zasadna i jako taka zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy nie podziela oceny prawnej Sądu Rejonowego, iż w przypadku pozwanych zachodzi podstawa do przyznania prawa do lokalu socjalnego.

Apelujący interwenient uboczny trafnie podniósł iż w niniejszej sprawie błędnie zastosowano art. 14 ust. 3 i ust. 4 u.o.p.l. Przepis ten nakłada na sąd obowiązek uwzględnienia w badaniu przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu przez potencjalnie uprawnione osoby, a także ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zdaniem Sądu drugiej instancji trafnie zarzuca skarżący, iż w przypadku pozwanych nie zachodzi szczególna sytuacja materialna i rodzinna.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwani K. Ł. (1) i K. Ł. (1) osiągają miesięczne dochody na poziomie umożliwiającym samodzielne zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. W przesłuchaniu przed Sądem drugiej instancji pozwany K. Ł. (1) zeznał, iż jego sytuacja materialna nie zmieniła się. W dalszym ciągu pracuje jako taksówkarz osiągając dochody w granicach 1700 zł netto miesięcznie, przy czym podnieść należy, iż z uwagi na fakt, że pozwany ten prowadzi własną działalność gospodarczą wysokość osiąganego dochodu jest uzależniona w znacznej mierze od jego aktywności i przedsiębiorczości. Pogorszeniu nie uległ również jego stan zdrowia. Podobnie pozwana K. Ł. (1) kontynuuje pracę na stanowisku starszej pokojowej. Z uwagi na fakt, iż podczas trwania postępowania spłaciła ona zaciągniętą pożyczkę, jej dochód względem deklarowanego podczas postępowania przed Sądem pierwszej instancji jest wyższy o 250 zł miesięcznie. Łączny dochód małżonków wystarcza w ocenie Sądu Okręgowego, aby zaspokoić potrzeby życiowe dwójki dorosłych ludzi. Należy też zauważyć, iż wszyscy trzej synowie Państwa Ł. są osobami dorosłymi, w pełni sił, a zatem powinni oni być w stanie utrzymać się samodzielnie bez pomocy ze strony rodziców.

Rozważając podstawę prawną, dającą podstawę do przyznania prawa do lokalu socjalnego należy wskazać, iż bez wątplenia pozwani nie należą do jakiegokolwiek kategorii osób wymienionych w art. 14 ust.4 u.o.p.l. Odnosząc się do tej regulacji należy zważyć, że w chwili obecnej nikt z pozwanych nie spełnia kryteriów przewidzianych w tymże przepisie, uniemożliwiających orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Jediną osobą, co do której okoliczności takie zachodziły był pozwany Ł. Ł. (1). Jednak jak wynika z jego zeznań został skreślony z rejestru osób bezrobotnych i obecnie nie posiada takiego statusu.

W tej sytuacji pozostaje ogólna regulacja zawarta w art. 14 ust.3 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem Sąd oceniając uprawnienia do otrzymania prawa do lokalu socjalnego winien mieć na uwadze dotychczasowy sposób korzystania z zajmowanego lokalu, a także szczególną sytuację materialną i rodzinną osób zobowiązanych do opuszczenia zajmowanego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego w przypadku pozwanych należy stwierdzić, że ustalenia poczynione w tej sprawie nie prowadzą do wniosku, iż winni uzyskać prawo do lokalu socjalnego. Oceniając dotychczasowy sposób korzystania z zajmowanego lokalu nie można pominąć okoliczności, że pozwani przez okres od 09.2010 do 08.2012 nie zapłacili wynajmującemu z tytułu czynszu jakiegokolwiek kwoty. Z materiału dowodowego sprawy nie wynika, aby przyczyną takiego stanu rzeczy były obiektywne przeszkody uniemożliwiające pozwanym regulowanie należnych opłat, choćby w minimalnej wysokości. Wręcz przeciwnie z zeznań pozwanej wynika, że zaprzestanie jakichkolwiek świadczeń na rzecz wynajmującego było działaniem świadomym i stanowiło formę protestu przeciwko podnoszeniu

przez niego stawki czynszu. Należy stwierdzić, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przewiduje możliwość i tryb kwestionowania przez lokatora wypowiedzenia stawki czynszowej, umożliwiając mu jednocześnie uiszczanie czynszu według stawki dotychczasowej do momentu prawomocnego zakończenia sporu dotyczącego zasadności dokonanej podwyżki. Żaden jednak przepis prawa nie zezwala najemcy na całkowite zaprzestanie płacenia czynszu. Taka więc postawa pozwanych, polegająca na świadomym uchylaniu się od podstawowego obowiązku najemcy lokalu, nie prowadzi do wniosku, iż zasługują oni na pomoc ze strony wspólnoty samorządowej (jaką jest Gmina Miejska K.) w realizacji ich potrzeb mieszkaniowych. Podkreślić też trzeba, iż pozwani decydując się na zaprzestanie regulowania opłat czynszowych musieli się liczyć z wypowiedzeniem stosunku najmu, gdyż trudno wymagać od jakiegokolwiek wynajmującego, iż będzie bierny wobec najemcy, który korzystając z należącego do niego lokalu, nic z tego tytułu nie płaci. Zatem pozwani powinni już wcześniej gromadzić konieczne środki na uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu, bądź na uregulowanie należności wobec dotychczasowego wynajmującego, co ewentualnie pozwoliłoby zachować prawo do obecnie zajmowanego lokalu. Brak należytej staranności w tej kwestii nie może być okolicznością, która uzasadnia przyznanie prawa do lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K..

Zdaniem Sądu Okręgowego za przyznaniem tego prawa nie przemawia także sytuacja osobista i materialna pozwanych, której nie można uznać jako szczególną w rozumieniu art. 14 ust.3 u.o.p.l. Pozwani stanowią rodzinę składającą się z 5 dorosłych i zdolnych do pracy osób, w tym 4 mężczyzn. Troje z nich osiąga dochody w wysokości łącznej ponad 4000zł netto. Dodatkowo pozwany Ł. Ł. (1), nie wykorzystuje w pełni swoich możliwości zarobkowych, wykluczając możliwość podjęcia pracy w innym charakterze niż wyuczony zawód kucharza, choć jak sam zeznał od dłuższego czasu nie może znaleźć zatrudnienia w tym charakterze. Taka bierna postawa w poszukiwaniu możliwości zatrudnienia, w realiach obecnej sytuacji gospodarczej, gdzie jako założenie przyjmuje się elastyczność zawodową, nie może uzyskać pozytywnej oceny ze strony Sądu, zwłaszcza gdy pozwany ten winien dostrzec, iż kolejny dochód uzyskiwany w tej rodzinie może ułatwić rozwiązanie jej problemów mieszkaniowych, a także zwiększyć możliwości wszystkich członków rodziny na zaspokojenie innych ich potrzeb. Podnieść należy, iż nawet rejestracja tego pozwanego w Urzędzie Pracy nastąpiła nie w celu znalezienia zatrudnienia, ale w celu uzyskania ubezpieczenia koniecznego do korzystania z publicznej służby zdrowia, choć jak zeznał ten pozwany od dłuższego czasu nie posiadał stałego zatrudnienia. Wskazać też trzeba, iż skoro pozwany D. Ł. (1) ukończył już edukację w szkole średniej, a dalszą naukę zamierza pobierać w systemie zaocznym, to także on będzie dysponował możliwością podjęcia pracy w celu zwiększenia dochodów rodziny, gdyż niewątpliwie taki system kształcenia daje możliwość jednoczesnej pracy i nauki.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę należy przyznać rację interwenientowi ubocznemu, iż sytuacja pozwanych nie uprawnia do uzyskania prawa do lokalu socjalnego, a nadto iż jest częściowo skutkiem ich własnych zaniechań.

Z powyższych względów apelację należało uznać za zasadną, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 §1 k.p.c., jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 107 k.p.c. w związku z art. 98 §1 i §2 k.p.c. w związku z art. 391 §1 k.p.c., zasadzając od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 200zł, jako zwrot uiszczony przez niego opłaty od apelacji.

Ref. SSR Ł. Dyląg