

Sygnatura akt II Ca 1693/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Agnieszka Cholewa-Kuchta SO Paweł Szewczyk
Protokolant:	Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko H. L., W. L., M. C. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych W. L., M. C. (1), T. C. i H. L.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 27 marca 2013 r., sygnatura akt I C 3109/12/N

1. odrzucić apelację pozwanych W. L., M. C. (1) i T. C.;
2. oddalić apelację pozwanej H. L..

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 17 grudnia 2013 r.**

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, Wydział I Cywilny (sygn. I C 3109/12/N) w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K. przeciwko H. L., W. L. i M. C. (1) o eksmisję, nakazał pozwanym H. L., W. L. i M. C. (1), aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w K. na os. (...) i wydali go stronie powodowej Gminie Miejskiej K. (pkt I sentencji), ustalił, iż pozwanym H. L., W. L. i M. C. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K. (pkt II sentencji), oddalił wniosek strony powodowej o nadanie wyroku rygoru natychmiastowej

wykonalności (pkt III sentencji), zasądził solidarnie od pozwanych H. L., W. L. i M. C. (1) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 320 złotych (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV sentencji).

Sąd Rejonowy uznał za bezsporne w sprawie następujące okoliczności. Właścicielem mieszkania nr (...) położonego na osiedlu (...) w K. jest Gmina K., pozwani H. L. i W. L. zawarli umowę najmu wskazanego powyżej lokalu w dniu 22 października 1992 r. Pozwani ci zaprzestali uiszczania należności czynszowych za korzystanie z wynajmowanego od strony powodowej lokalu wobec czego powstała zaległość w zapłacie czynszu najmu przekraczająca trzy pełne okresy płatności. Stan zaległości na dzień 30 kwietnia 2011 r. wynosił 18.092,48 zł. Pismem z dnia 31 maja 2011 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty zaległej kwoty, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości oraz zastrzegając, że w przypadku braku zapłaty będzie uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu. Po bezskutecznym upływie terminu Gmina Miejska K. pismem z dnia 9 grudnia 2011 r. wypowiedziała H. L. i W. L. umowę najmu lokalu na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego od dnia otrzymania pisma.

Z uwagi na dalsze zajmowanie przez pozwanych lokalu strona powodowa wezwała ich pismem z dnia 7 marca 2012 r. do wydania rzeczonożego lokalu opróżnionego z osób i rzeczy w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma. Do dnia dzisiejszego nie nastąpiło wydanie lokalu.

W pozostałym zakresie Sąd I instancji ustalił, iż w lokalu położonym na Osiedlu (...) w K. stale mieszkają H. L., W. L. i M. C. (1). Pozwana H. L. utrzymuje się z renty, która po potrąceniach z tytułu długów innych niż czynszowe wynosi 500,00 zł miesięcznie. Pozwany W. L. utrzymuje się zaś z emerytury, której wysokość wynosi 3.000,00 zł miesięcznie. Po potrąceniach komorniczych otrzymuje on 2.000,00 zł miesięcznie. Zarówno H. L. jak i W. L. w przedmiotowym lokalu mieszkają już około 20 lat i nie mają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. Nie posiadają też żadnego innego majątku. Pozwany M. C. (1) ma 27 lat i jest synem H. L.. Aktualnie przebywa na warunkowym przedterminowym zwolnieniu, jednakże H. L. podała, że został mu odwieszony wyrok karny i ponownie zostanie umieszczony w Zakładzie Karnym. M. C. (1) wynajmował, w czasie gdy nie przebywał w Zakładzie Karnym, mieszkanie na wolnym rynku, wyjechał także w celu poszukiwania pracy.

Oceniając materiał dowodowy zgromadzony w sprawie Sąd Rejonowy uznał za w pełni wiarygodne zeznania świadków H. L. i W. L.

W takim stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Jeżeli osobie faktycznie władającej rzeczą nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nią, to zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od tej osoby, aby rzecz została mu wydana. W myśl 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 właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wobec zaistnienia powyższych przesłanek w niniejszej sprawie tj. wezwania H. L. i W. L. jako najemców przedmiotowego lokalu do zapłaty zaległych należności w terminie miesięcznym i nie zastosowania się do tego wezwania, Gmina Miejska K. dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Z uwagi na skuteczne wypowiedzenie najmu ustał stosunek najmu, a zatem pozwany nie przysługuje już tytuł prawny do lokalu nr (...) na os. (...) w K.. Wobec powyższego Sąd Rejonowy nakazał pozwany, aby lokal ten opuścili, opróżnili go ze wszystkich rzeczy oraz wydali stronie powodowej. Dyspozycja art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zobowiązuje Sąd nakazujący w wyroku opróżnienie lokalu, aby orzekł o uprawnieniu lub jego braku do otrzymania lokalu socjalnego przez osoby, których nakaz ten dotyczy. Wskazany powyżej art. 14 w ust. 4 stanowi, iż Sąd nie może orzec

o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby

spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Na mocy ust. 3 wskazanego przepisu Sąd badając czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd Rejonowy stwierdził, iż brak podstaw w niniejszej sprawie do stwierdzenia, iż któremukolwiek

z pozwanych przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Prowadzący wspólne gospodarstwo domowe H. L. i W. L. osiągają łączny miesięczny dochód w wysokości 2.500,00 zł, nie powołują się przy tym na konieczność ponoszenia innych wydatków, np. na leki. Jest to zatem kwota pozwalająca wprawdzie na skromne życie, umożliwiającą jednakże regularne opłacanie należności z tytułu wynajmu mieszkania. Dochód osiągany przez strony pozwala również na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, włącznie

z wynajęciem skromnego lokalu. Co prawda pozwani są rencistami od około 20 lat, jednak sytuacja materialna nie uniemożliwia im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Uprawnienie do otrzymania lokalu mieszkalnego przysługuje jedynie w szczególnych sytuacjach, która to w ocenie Sądu nie miała miejsca. Pozwany M. C. (1) nie wykazał aby spełniał przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Prawidłowo wezwany nie stawiał się na rozprawę i uniemożliwił ustalenie jego aktualnej sytuacji rodzinnej i majątkowej. Skoro M. C. (1) jedynie sporadycznie przebywa w przedmiotowym lokalu, z pewnością jest on w stanie we własnym zakresie zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe. Sąd Rejonowy oddalił wnioski o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności albowiem nie zachodzi żadna ustawowa przesłanka warunkująca nadanie takiego rygoru z urzędu zaś strona powodowa nie wykazała żeby opóźnienie uniemożliwiało, utrudniało wykonanie wyroku lub też narażało ją na szkodę. O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Apelację od powyższego wyroku w części dotyczącej punktu II i IV, a także jak wynika z uzasadnienia apelacji również punkt I wyroku, wniosła pozwana H. L.. Pozwana wskazała, iż „zaistniały nowe okoliczności faktyczne”, wskazując, iż Sąd I instancji zaniedbał ustalenie sytuacji zdrowotnej stron, co jest niezbędne w przypadku orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego, wobec czego pojawiła się potrzeba wskazania nowych faktów i dowodów w tym zakresie. H. L. wskazała, iż jest osobą schorowaną – zdiagnozowano u niej gościec, będący poważną, nieodwracalną i ciągle postępującą chorobą reumatologiczną. Pozwana jest objęta stałym leczeniem. Aktualnie posiada zmiany destrukcyjne obydwu nadgarstków, znaczne zwężenia szpary stawów promieniowo-łokciowo-nadgarstkowych obu rąk, znaczne zmiany wytwórcze końca dalszego „onu” kości łokciowych, zmiany wytwórcze z obecnością nadżerek. Konkludując H. L. podała, iż cierpi na reumatoidalne zapalenie stawów, z zajęciem innych narządów oraz zwyrodnieniem stawów. Efektem powyższego są ogromne bóle stawów rąk i nóg, zniekształcenie chodzenia, a z uwagi na postępowanie choroby istnieje duże ryzyko kalectwa. Wobec czego, powinna być ona zaliczana do osób poważnie chorych, nie mogących podjąć innej dodatkowej pracy. Renta została przyznana pozwanej właśnie z uwagi na wskazaną wyżej chorobę. Podkreśliła również, iż miesięczne koszty lekarstw wynoszą około 100-150 zł. Ponadto H. L. opiekuje się swoim mężem W. L., który to jest osobą chorą, w stanie po przebytej operacji głowy, po krwawieniu podpajęczynówkowym, powikłaniach pooperacyjnych, zapaleniu opon mózgowo-rdzeniowych, wylewu do ciała szklistego oka, z nadciśnieniem tętniczym. Aktualnie występują u niego zaburzenie mowy, lekkie zniekształcenie twarzy, niedowład ręki oraz nogi i brak zdolności widzenia na jedno oko. Nadto W. L. posiada związane tętniaki mózgu – niemożliwe do usunięcia w drodze operacji. W każdej chwili stan zdenerwowania lub inne powody mogą wywołać negatywne konsekwencje dla jego zdrowia. Wymaga on stałej opieki drugiej osoby, którą zapewnia mu pozwana H. L., a także lekarstw pochłaniających sporą kwotę. H. L. podniosła również, że mąż wymaga rehabilitacji i kontynuacji leczenia, na które to już nie wystarcza im pieniędzy. W. L. ma orzeczoną I grupę inwalidzką. Pozwana podkreśliła, iż w przedstawionych okolicznościach, należy im się mieszkanie socjalne spełniające podstawowe standardy, w tym z dostępem do ciepłej wody, zaś w przypadku braku widny położone najwyżej na 2 piętrze. Nadto apelująca zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła, iż Sąd I instancji nakazując eksmisję bez przyznania pozwany prawa do otrzymania lokalu socjalnego poczynił ustalenia sprzeczne ze stanem faktycznym. Wskazała także, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił, iż M. C. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, z uwagi na fakt, iż nie wykazał on swego uprawnienia w tym aspekcie, bowiem prawidłowo zawiadomiony nie stawiał się na rozprawę, podczas gdy jego obecność na rozprawie nie była możliwa z uwagi na to, iż oczekuje on na rozprawę o odroczenie wykonania kary, zaś pojawienie się w sądzie mogłoby doprowadzić do jego zatrzymania i umieszczenia

w Zakładzie Karnym. Apelująca zarzuciła również niewezwanie do udziału w sprawie i na rozprawę jednego ze świadków w osobie T. C.– syna H. L., który jest zameldowany i zamieszkuje w spornym lokalu, którego zeznania niewątpliwie miałyby wpływ na wydanie wyroku, albowiem są one konieczne do prawidłowego ustalenia sytuacji finansowej rodziny.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wносиła o uchylenie „wyroku nakazu eksmisji” i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Strona pozwana Gmina Miejska K. nie złożyła pisemnej odpowiedzi na apelację pozwanej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Na podstawie art.370 k.p.c. w w zw. z art.369 §1i 2 k.p.c. jako spóźnioną Sąd odrzucił apelację pozwanych W. L. i M. C. (1). Pozwani ci nie złożyli wniosku o uzasadnienie zatem termin 3 tygodni do złożenia apelacji był liczony od dnia ogłoszenia wyroku tj. 27 marca 2013 roku i upłynął w dniu 17 kwietnia 2013 roku.

Na podstawie art.370k.p.c. jako niedopuszczalną pozwanego T. C. albowiem nie jest on stroną postępowania.

Apelacja pozwanej H. L. nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że:

W lokalu nr (...)położonym na osiedlu (...)w K.zameldowany jest również T. C., syn H. L.. T. C.nie mieszka w spornym lokalu. Jego aktualne miejsce zamieszkania nie jest znane.

Dowód: zeznania świadka H. L. k. 17 verte;

Za bezsporne przyjmuje, że pozwany W. L.znajduje się w stanie po przebyтым krwotoku podpajęczynówkowym, zapaleniu opon mózgowo-rdzeniowych, po klipowaniu tętniaków mózgu, wylewie do ciała szklistego oka lewego. Posiada mnogie tętniaki mózgu. Cierpi na nadciśnienie tętnicze. Od czerwca 2009 r. cierpi na niedowład połowiczny prawostronny spowodowany kolejnym krwotokiem podpajęczynówkowym. Pozwany W. L.ze względu na charakter schorzeń posiada orzeczoną pierwszą grupę inwalidzką. Inwalidztwo pozwanego ma charakter trwały. Wymaga on opieki innej osoby – nie jest zdolny do samodzielnej egzystencji. Stałą opiekę sprawuje nad nim żona – H. L.. Pozwana H. L. cierpi na reumatoidalne zapalenie stawów z zajęciem innych narządów oraz chorobę zwyrodnieniową stawów. Choroba przejawia się w bólach drobnych stawów rąk i nóg, przy czym bóle rąk występują o mniejszym nasileniu i jedynie okresowo. Pozwana pozostaje w leczeniu stałym, przyjmuje leki.( dokumentacja medyczna – historia choroby dołączone do apelacji).

Pozwany M. C. (2) jest zatrudniony i osiąga miesięczne dochody w kwocie 1600-1700 zł miesięcznie (oświadczenie złożone na rozprawie apelacyjnej).

Sąd Okręgowy uznał za w pełni wiarygodne zgromadzone w aktach sprawy dokumenty prywatne w postaci decyzji o przyznaniu grupy inwalidzkiej oraz dokumentacji medycznej. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, zaś ich treść nie była kwestionowana przez strony. Zeznania pozwanej H. L. Sąd Okręgowy uznał w całości za wiarygodne, albowiem były one jasne, rzeczowe i obiektywne, korespondowały również ze zgromadzonym w sprawie pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż Sąd I instancji prawidłowo powołał przepisy prawa istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i dokonał prawidłowej ich wykładni. Zatem rozważania prawne poczynione przez Sąd Rejonowy we wskazanym zakresie Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia prawa materialnego – 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.

Podniesiony w apelacji zarzutu braku możliwości obrony swych praw przez pozwanego M. C. (1) na skutek jego niestawiennictwa na rozprawie, pomimo skutecznego zawiadomienia, jest bezzasadny. Nie doszło do pozbawienia M. C. (1) możliwości obrony swych praw w postępowaniu przed Sądem I instancji. Pozwany został prawidłowo zawiadomiony i wezwany na rozprawę. Nie stawił się jednak, w żaden sposób nie usprawiedliwił także swojej nieobecności. Została mu więc stworzona możliwość przedstawienia swego stanowiska i obrony swych praw, z której świadomie i dobrowolnie nie skorzystał. Fakt obawy stawiennictwa na rozprawie, z uwagi na potencjalne zatrzymanie policyjne i doprowadzenie do Zakładu Karnego nie stanowi żadnej okoliczności, któryby usprawiedliwiła niestawiennictwo na rozprawie.

Przechodząc do kolejnego zarzutu, a mianowicie naruszenia prawa procesowego przez Sąd I instancji, a to art. 195 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez nie wezwanie do udziału w sprawie po stronie pozwanej T. C., syna H. L., który również mieszka w spornym lokalu, a także poprzez niewezwanie go na świadka odnośnie sytuacji majątkowej rodziny zamieszkującej sporny lokal, Sąd Okręgowy uznał go za bezzasadny. W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu barku powołania T. C. na świadka. Sąd w procesie cywilnym nie ma obowiązku powoływania świadków z urzędu, zaś H. L., nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań wyżej wskazanego przed Sądem I instancji, nie można więc mówić o jakimkolwiek uchybieniu Sądu Rejonowego w tym zakresie. Z dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów wynika, iż jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby

w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Pozwana H. L. zeznała, iż pomimo, że T. C. jest zameldowany w spornym mieszkaniu, to w nim nie mieszka oraz, że nie jest w stanie ustalić gdzie mieszka aktualnie. Z uwagi na to, że T. C. nie używa lokalu nie posiada on statusu lokatora i nie może być zobowiązany do opróżnienia lokalu. Nie skuteczny jest zatem zarzut nie wezwania przez Sąd Rejonowy T. C. w charakterze pozwanego do udziału w sprawie, albowiem jego łączny udział w sprawie nie jest konieczny.

Artykuł 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów zobowiązuje Sąd do orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o przysługiwaniu bądź nieprzysługiwaniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Ustęp 4 wskazanego przepisu zawiera katalog podmiotów, co do których nie można orzec braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Istotne w przedmiotowej sprawie jest, iż pozwani H. L. i W. L. są osobami starszymi, schorowanymi jednakże ich dochody są na tyle duże, że są w stanie wynająć mieszkanie na wolnym rynku.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 4 pkt. 2 i pkt. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, iż Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. Zm.) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także wobec obłożnie chorego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Sytuacja taka ma również miejsce, gdy dochody eksmitowanej rodziny są na tyle wysokie, że umożliwiają wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. W nin. sprawie łączne dochody pozwanych to kwota 5100 zł (500 zł po potrąceniach + 3000 zł + 1600 zł). Taka kwota dla trzyosobowej rodziny jest wystarczająca by zapewnić sobie prawo najmu lokalu. Także dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i dopuszczenie do zaległości czynszowych uzasadniają wypowiedzenie najmu, przy tak wysokich dochodach nie zasługuje na aprobatę i obciążanie pozostałych (...) Miejskiej (...) tym, aby ponosili koszty związane z lokalem socjalnym dla pozwanych.

Z powyższych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.