

Sygnatura akt II Ca 1824/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Liliana Kaltenbek (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Izabella Stawicka SO Izabela Fountoukidis
Protokolant:	Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M. i M. M.

przy interwencji ubocznej (...)

przeciwko R. P. i m. Z. P., J. P. (1)

i J. P. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 12 marca 2013 r., sygnatura akt I C 4027/12/P

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego R. P. na rzecz powodów solidarnie kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Uzasadnienie wyroku z dnia 17 stycznia 2013 r.

Powodowie B. M. i M. M. wnieśli o nakazanie pozwanym R. P. i D. P. oraz małoletnim J. P. (2), Z. P. i J. P. (1), aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) oraz wydali go powodom, a ponadto o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu.

Na uzasadnienie swojego żądania powodowie wskazali, że są współwłaścicielami ww. lokalu, który na podstawie umowy najmu z dnia(...)został wynajęty pozwanemu R. P.. Powodowie podali, że w wymienionej umowie pozwany R. P. zobowiązał się wpłacić jednorazowo kaucję w kwocie 1350 zł oraz uiszczać czynsz do 10-go dnia każdego miesiąca w kwocie 1350 zł miesięcznie i dodatkowe należności z tytułu eksploataowania lokalu. Powodowie podali przy tym, że pozwany R. P. dokonał tylko jednej wpłaty na poczet zobowiązań wynikających z przedmiotowej umowy najmu, uiszczając w dniu 24 maja 2012 r. kwotę 2720 zł zaliczoną na poczet czynszu za miesiąc maj 2012 r. oraz kaucji.

W związku z zaległościami płatniczymi, powodowie wezwali pozwanych do zapłaty tych należności wyznaczając im w tym celu dodatkowy miesięczny termin. Bezskuteczny upływ terminu spowodował, iż powodowie wypowiedzieli stosunek najmu. Ponadto powodowie argumentowali, że w dniu zawarcia umowy najmu pozwani wiedzieli, iż ich sytuacja materialna nie pozwala im na wynajęcie lokalu mieszkalnego o znacznej powierzchni, zwłaszcza że pozwany R. P. od 10 lat był przedsiębiorcą, w związku z czym przyznanie im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego stanowiłoby nadużycie prawa.

Pozwany R. P. działający także jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych wniósł o orzeczenie o przyznaniu im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Podał, że w chwili zawarcia umowy najmu spodziewał się osiągnięcia znacznych zysków z prowadzonej przez niego wówczas działalności gospodarczej, a wymieniony lokal był położony w pobliżu szkoły, do której został przyjęty jego syn. W czerwcu 2012 r. uzyskał jednak informację, że nie otrzyma żadnego wynagrodzenia. Pozwany wskazał też, że choć jego teściowa jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o powierzchni (...), to ma ona zaburzenia osobowości uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie z nią w tym lokalu, a postępowanie o stwierdzeniu nabycia spadku po teściu, który był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej nie zostało dotychczas przeprowadzone. Pozwany argumentował też, że lokal mieszkalny zajmowany przez jego teściową wymagałby wymiany nawierzchni podłogi, ponieważ jego syn ma astmę i odczuwa duszności gdy odwiedza babcię. Pozwany wskazał, że pomimo teoretycznej możliwości zamieszkania przez niego w domu rodzinnym w K. w powiecie (...) nie przeprowadzi się tam, ponieważ centrum życiowe jego rodziny jest w K.. Jego propozycja żeby powodowie wnieśli przeciwko niemu i jego rodzinie powództwo eksmisyjne została spowodowana groźbami powódki, że przy pomocy Policji wyrzuci ich z zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Ponadto wskazał, że nie skorzystał z propozycji powódki B. M. zrzeczenia się przez nią wierzytelności stanowiących niezapłacone przez pozwanych należności z umowy najmu w zamian za wyprowadzenie się przez nich z lokalu, ponieważ nie miał gdzie się wyprowadzić.

Interwenient uboczny (...)wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, argumentując, że lokal zajmowany przez nich nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Pozwana D. P. nie stawiała się na rozprawę, pomimo że została prawidłowo zawiadomiona o jej terminie i nie zajęła stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013 r. (zaocznym względem pozwanej D. P.) Sąd Rejonowy nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie spornego lokalu i wydanie go powodom (punkt I), orzekł, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (punkt II), zasądził solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz powodów kwotę 337 zł oraz na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III) oraz nadał wyrokowi w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanej D. P..

Za okoliczności bezsporne Sąd I Instancji uznał, iż powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o powierzchni (...). Lokal ten powódka wynajęła pozwanemu R. P. na podstawie umowy najmu z dnia 9 maja 2012 r. W umowie tej wymieniony pozwany zobowiązał się wpłacić jednorazowo kaucję w kwocie 1350 zł oraz uiszczać czynsz do 10-go dnia każdego miesiąca w kwocie 1350 zł miesięcznie i dodatkowe należności w kwotach wynoszących odpowiednio 500 zł miesięcznie tytułem „czynszu administracyjnego” i 200 zł miesięcznie tytułem opłat za energię elektryczną. Pozwany R. P. dokonał tylko jednej wpłaty uiszczając w dniu 24 maja 2012 r. kwotę 2720 zł zaliczoną przez powodów na poczet czynszu za miesiąc maj 2012 r. oraz kaucji. Do spornego lokalu wprowadzili się także pozostali pozwani. Pozwany R. P. po zaistnieniu zwłoki w zapłacie czynszu najmu zaproponował powodom, żeby

wnieśli przeciwko niemu i jego rodzinie powództwo eksmisyjne. Pismami z dnia 4 września 2012 r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty zaległego czynszu za okres od czerwca 2012 r. do sierpnia 2012 r. oraz do zapłaty pozostałych należności niezależnych od właściciela, wyznaczając jednocześnie pozwany dodatkowo miesięczny termin do zapłaty wskazanych należności i informując ich, że w przypadku nie spłacenia przez nich tego zadłużenia we wskazanym dodatkowym terminie umowa najmu z dnia 9 maja 2012 r. zostanie im wypowiedziana. Pisma te zostały doręczone pozwany w dniu 10 września 2012 r. Pozwani nie uregulowali należności, o które zostali wezwani. Pismami z dnia 16 października 2012 r. powodowie wypowiedzieli pozwany umowę najmu z dnia 9 maja 2012 r. na miesiąc naprzód, wyznaczając im termin do opuszczenia lokalu na dzień 1 grudnia 2012 r. Pisma te zostały doręczone pozwany w dniu 19 października 2012 r. Powódka B. M. zaproponowała pozwanemu R. P., że zrzeknie się wierzytelności stanowiących niezapłacone przez pozwanych należności wynikające z umowy najmu z dnia 9 maja 2012 r. w zamian za wprowadzenie się przez pozwanych z lokalu, jednakże pozwany odmówił. Pozwani nadal zajmują ten lokal.

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani nie figurują w ewidencji podatników podatku od nieruchomości i środków transportu. Pozwana D. P. jest zarejestrowana w (...) jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 20 grudnia 2011 r. Pozwany R. P. w zeznaniu podatkowym za rok 2011 r. złożył oświadczenie, że jego przychód wyniósł 1323,88 zł, a koszty wyniosły 1450,15 zł, w związku z czym osiągnął stratę w kwocie 126,27 zł. Pozwany R. P. w zeznaniu podatkowym za rok 2012 r. złożył oświadczenie, że osiągnął stratę w kwocie 4055,45 zł. Pozwana D. P. nie figuruje w ewidencji podatników prowadzonej przez (...). Pozwani korzystali z pomocy (...) w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. w formie zasiłku okresowego i zasiłków celowych. Pozwany R. P. przed podpisaniem umowy najmu z dnia 9 maja 2012 r. obiecał powódce B. M., że będzie systematycznie płacił czynsz i inne należności przewidziane tą umową. W trakcie rozmowy pozwany mówił powódce, że w przyszłości zamierza wybudować dom. Pozwany ten domagał się od powodów dostarczenia do najętego przez niego lokalu mieszkalnego zmywarki i dodatkowych szaf na ubrania, jednak powodowie nie dostarczyli mu ich, ponieważ przestał płacić czynsz. W czerwcu 2012 r. pozwany odmówił zapłaty czynszu argumentując, że okno i drzwi na korytarz są nieszczelne, a stół się chwieje. Stół ten został naprawiony, a okna i drzwi nie zostały wymienione, ponieważ miały tylko 10 lat. Pozwani nadal nie zapłacili czynszu, więc pod koniec czerwca 2012 r. powodowie spotkali się z pozwany R. P., który oświadczył im, że nie ma środków pieniężnych na zapłatę należności. Podczas tego spotkania pozwany, po zasugerowaniu powodom żeby wnieśli pozew o nakazanie opuszczenia i opróżnienia zajmowanego przez niego i pozostałych pozwanych lokalu, oświadczył, że wówczas oni postarają się o przyznanie im lokalu socjalnego. Powodowie po zaprzestaniu przez pozwanego R. P. jakichkolwiek wpłat z tytułu czynszu i innych należności wpisali w wyszukiwarce internetowej dane tego pozwanego, na skutek czego pojawiły się dane adresu prowadzenia przez niego działalności gospodarczej oznaczonego jako „K. ul. (...)”. Powodowie odnaleźli w internecie również podany przez pozwanego R. P. poprzedni adres miejsca wykonywania przez niego działalności gospodarczej, a po udaniu się do lokalu znajdującego się pod tym adresem z telefonu należącego do lokatorów zamieszkujących ten lokal powódka B. M. porozmawiała z właścicielką przedmiotowego lokalu, która oświadczyła, że pozwani wyprowadzili się z niego, ponieważ nie było ich stać na jego najem. Powodowie nie wyrazili zgody na prowadzenie przez pozwanego R. P. działalności gospodarczej w należącym do nich lokalu mieszkalnym. Pozwany R. P. nie pytał powodów czy może zgłosić do ewidencji adres ich lokalu mieszkalnego jako adres do korespondencji dla celów wykonywania przez niego działalności gospodarczej. Pozwani otrzymują zasiłek rodzinny z (...) w kwocie 369 zł oraz świadczenie z (...) w kwocie 915 zł i zasiłek celowy na przygotowanie posiłków wypłacany przez ten Ośrodek w kwocie 450 zł. Zasiłek rodzinny pozwani otrzymują od 2011 r., a pozostałe świadczenia od lipca 2012 r. Przed zarejestrowaniem pozwanej D. P. jako osoby bezrobotnej prowadziła ona działalność gospodarczą jako subagent męża. Na początku 2012 r. pozwany stracił płynność finansową w związku z koniecznością spłaty licznych kredytów, w tym związanych z korzystaniem z kart kredytowych, konsumpcyjnych i na zakup samochodu. Zadłużenie pozwanego wobec wszystkich wierzycieli wynosi ok. 200 000 zł. Pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, ponieważ ze względu na brak zameldowania w K. nie może zarejestrować się w tutejszym Urzędzie, a nie chce rejestrować się w Urzędzie Pracy w L.. Na początku 2013 r. pozwany zawiesił prowadzenie działalności gospodarczej. Pozwany nie zamierza znaleźć zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, ponieważ komornik dokonałby zajęcia większości jego wynagrodzenia, w związku z czym zamierza w przyszłości kontynuować prowadzenie działalności gospodarczej. Matka pozwanej D. P. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi z kuchnią, a współwłaścicielami tego lokalu

w pozostałej części są spadkobiercy ojca pozwanej. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu wymienionej pozwanej nie zostało wszczęte. Pozwana D. P. ma trójkę rodzeństwa, obecnie opiekuje się małoletnimi pozwanymi. Ukończyła ona studia wyższe z rachunkowości. Matka pozwanej D. P. nie ma zdiagnozowanej choroby psychicznej, a w lokalu mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...) zamieszkuje tylko ona.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 222 § 1 k.c., albowiem brak płatności czynszu przy uwzględnieniu treści art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przesądziło, iż wypowiedzenie pozwanym umowy najmu było skuteczne.

Z uwagi na niestawiennictwo na rozprawie pozwanej D. P. pomimo prawidłowego zawiadomienia o jej terminach oraz wobec nie zgłoszenia przez nią żądania przeprowadzenia rozprawy w przypadku jej nieobecności wydano w stosunku do tej pozwanej wyrok zaoczny na podstawie art. 339 § 1 k.p.c. Odnośnie uprawnienia do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy podniósł, przywołując normy zawarte w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, iż na kanwie niniejszej sprawy nie miał obowiązku orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego ze względu na zajmowanie lokalu przez małoletnich, albowiem zajmowany przez nich lokal mieszkalny nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a pozwani nie byli uprawnieni do używania tego lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Sytuacja materialna i rodzinna pozwanych również w ocenie Sądu I instancji nie kwalifikuje ich do otrzymania lokalu socjalnego. Choć bowiem pozwani mają znaczne zadłużenie i korzystają aktualnie z pomocy społecznej, to po pierwsze pełnoletni pozwani doprowadzili do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do powodów mając świadomość, że ich na to nie stać, po drugie nie wykorzystują wszystkich możliwych sposobów w celu uzyskania źródeł dochodów, które pozwoliłyby im na najem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, a po trzecie mają gdzie zamieszkać. Pozwany R. P. zeznał, że na początku 2012 r. stracił płynność finansową, więc najem przez niego lokalu mieszkalnego o powierzchni prawie 70 m<sup>2</sup> za kwotę 2050 zł miesięcznie nie miał żadnego racjonalnego uzasadnienia poza chęcią zamieszkiwania w komfortowych warunkach bez płacenia za ten komfort. Okoliczność, że pozwany miał uzyskać wysokie wynagrodzenie, które pozwoliłoby mu na pokrycie czynszu najmu, nie jest usprawiedliwieniem dla najmu lokalu za kwotę za jaką go najął, w sytuacji gdy nie dysponował jeszcze jakimikolwiek środkami pieniężnymi i nie miał żadnych oszczędności, a pozwana była wówczas zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Ponadto jeśli pozwany zaproponował powodom wszczęcie przeciwko niemu i jego rodzinie postępowania eksmisyjnego, co wynika z jego zeznań, to oczywiste jest, że chciał w ten sposób uzyskać lokal socjalny. Pozwani najęli więc lokal mieszkalny od powodów za kwotę przekraczającą ich możliwości zarobkowe ze świadomością, że nie stać ich na najem tego lokalu, a więc postąpili w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Ponadto pozwany R. P. do tej pory nie zarejestrował się jako osoba bezrobotna, co zmniejsza szanse na znalezienie przez niego zatrudnienia pozwalającego na uzyskiwanie dochodów i najem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Okoliczność, że pozwany nie może zarejestrować się jako bezrobotny w K. nie zmienia w żaden sposób faktu, że winien był zarejestrować się w Urzędzie Pracy w miejscu jego zameldowania. Natomiast jeśli pozwany zawiesił działalność gospodarczą dopiero w styczniu 2013 r., choć nie płacił czynszu od czerwca 2012 r., to znaczy, że do tego czasu uzyskiwał jakieś dochody z tej działalności. Zeznania podatkowe nie są przy tym wiarygodne do ustalenia rzeczywistych dochodów osiąganych przez pozwanego, w sytuacji gdy z jego zeznań złożonych na rozprawie wynika, że w 2011 r. miał jeszcze płynność finansową i uzyskiwał dochód w kwocie ok. 8000 – 9000 zł miesięcznie, a w zeznaniu podatkowym za 2011 r. podał, że jego przychód wyniósł 1323,88 zł, a koszty wyniosły 1450,15 zł, w związku z czym osiągnął stratę w kwocie 126,27 zł. Dlatego też Sąd Rejonowy na podstawie pism Naczelników Urzędów Skarbowych ustalił tylko jakiej treści zeznanie pozwany złożył, a nie jaki był jego rzeczywisty dochód. Dodatkowo pozwani mogą zamieszkać w lokalu matki pozwanej D. P., do czego mieliby uprawnienie według art. 128 k.r.o., zwłaszcza w sytuacji gdy wymieniona pozwana jest jedną ze współspadkobierczyń drugiego współwłaściciela przedmiotowego lokalu. Ponadto pozwany oświadczył, że teoretycznie mógłby zamieszkać w domu rodzinnym, a zatem w domu w K.. Komfort pozwanych wynikający z zamieszkiwania w określonym mieście lub w samodzielnym lokalu mieszkalnym bez konieczności zamieszkiwania ze wstępnymi pozwanych nie stanowi żadnej przesłanki dla przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani już od czerwca 2012 r. wiedzieli, że zostaną eksmitowani, a więc mieli czas aby podjąć działania w celu wprowadzenia się do lokalu

mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) lub do domu położonego w K. albo złożyć wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym ojcu pozwanej D. P..

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. wobec pełnoletnich pozwanych, a wobec małoletnich na zasadzie art. 102 k.p.c. Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności w pkt IV wynikało z art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł R. P., działając również imieniem małoletnich pozwanych, zaskarżając go w punktach I-III.

Wyrokowi zarzucił błędne przyjęcie, że fakt należenia D. P. do grona spadkobierców ustawowych po zmarłym ojcu D. P. przesądza o możliwości zamieszkania pozwanych w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w K. aktualnie zamieszkiwanym przez matkę D. P., a tym samym stanowi podstawę do odmowy przyznania pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego, a także naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez nieuwzględnienie szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych, w szczególności w odniesieniu do małoletnich pozwanych, oraz art. 14 ust. 6 w/w ustawy poprzez jego niezastosowanie

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez nakazanie pozwany opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i wydanie go powodom, przy jednoczesnym orzeczeniu o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego i wstrzymaniu wykonania opuszczenia i opróżnienia przedmiotowej lokalu do czasu złożenia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oraz o zasądzenie jamie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż nawet stwierdzenia nabycia spadku nie umożliwi zamieszkiwania w lokalu przy(...). D. P. przysługiwać będzie jedynie współwłasność w 1/8 części. Pozostali spadkobiercy mogą sprzeciwiać się zamieszkiwaniu rodziny P. w tym lokalu, a w konsekwencji działu spadku może się okazać, że D. P. utraci swój udział we współwłasności w zamian za niewielką spłatę od osoby, której sąd przyzna własność w całości. Trójka pozwanych to małe dzieci, nie można poprzestać jedynie na ocenie zachowania rodziców, ich sytuacji, trzeba też uwzględnić konieczność ochrony interesów dzieci i nie obciążać dzieci konsekwencjami zachowania rodziców.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnianie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych znajdujących uzasadnienie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, wobec czego sąd odwoławczy przyjął je za własne. Równocześnie w pełni zasługuje na podzielenie argumentacja prawna przytoczona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, albowiem Sąd Rejonowy prawidłowo i trafnie zastosował przepisy prawa materialnego.

W pierwszej kolejności zważyć należy, iż pomimo, że apelacja objęła swym zaskarżeniem punkt I-III przedmiotowego wyroku, to de facto kwestionuje jedynie rozstrzygnięcie w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego. Wynika to z faktu, że nie przedstawiono żadnych zarzutów odnośnie nakazania pozwany opróżnienia lokalu, a nadto skarżący wprost wniósł o zmianę wyroku w ten sposób, by przy nakazie opróżnienia lokalu przyznać skarżącym lokal socjalny. Niewątpliwe zatem, wbrew formalnie wskazanemu zakresowi zaskarżenia, zaskarżony nie został punkt I wyroku. Nie ulega także wątpliwości, albowiem jest to w zasadzie bezsporne, iż zaszły przesłanki do stwierdzenia obowiązku pozwanych wydania lokalu powodom ze względu na nieuregulowane zaległości czynszowe, wezwanie do ich uregulowania oraz prawidłowe wypowiedzenie stosunku najmu. Tym samym zasadnie Sąd I instancji zastosował normę zawartą w art. 222 § 1 k.c. nakazując pozwany opróżnienie i opuszczenie lokalu.

Przechodząc do zasadniczej części apelacji wskazać należy, że argumenty skarżących nie mogły zostać uwzględnione. Podkreślić należy, iż w niniejszej sprawie Sąd nie był zobligowany do przyznania pozwany prawa do lokalu socjalnego z uwagi na bezrobocie, czy małoletniość pozwanych (jak w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Wynika to z art. 14 ust 7 w/w ustawy, zgodnie z którym przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Bezsprzeczne jest bowiem, iż przedmiotowy lokal jest własnością prywatną. Na regulację tę trafnie zwrócił także uwagę Sąd Rejonowy. Tym samym dla oceny, czy pozwani spełniają kryteria do przyznania im prawa do lokalu socjalnego adekwatną pozostaje norma zawarta w art. 14 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z jej treścią sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, iż pozwani nie spełniają kryteriów do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego. Podniesione przez Sąd Rejonowy argumenty są ze wszelkich miar trafne. Nie pozwala na to bowiem tak ocena dotychczasowego sposobu korzystania z mieszkania, jak i ich sytuacja materialna. Dodatkowo jedynie należy zwrócić uwagę na następujące okoliczności.

W zakresie pierwszej przesłanki tj. dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, wskazać należy, iż sposób ten był naganany. Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, iż zachowanie pozwanych było nieracjonalne już w momencie nawiązania najmu, a takie zachowanie nie może zasługiwać na ochronę. Wynika to z nagannej postawy pozwanych, tj. motywacji jaka musiała im towarzyszyć w chwili podpisania umowy najmu i wejścia w posiadanie mieszkania. Celem uiszczenia pierwszych opłat (pierwszego czynszu i kaucji) było jedynie wprowadzenie się do lokalu, przy jednoczesnej świadomości, iż mimo braku dalszych opłat właściciele nie będą mogli własnym staraniem, czy też nawet przy pomocy policji, uniemożliwić pozwany zajmowania mieszkania, a koniecznym jest do tego wyrok eksmisyjny. Czas oczekiwania na rozpoznanie sprawy jest dość długi, a nadto w sprawie takiej sąd będzie musiał badać kwestię uprawnień do lokalu socjalnego. Takie działanie w istocie jest nadużyciem prawa. Pozwany musiał, a w każdym razie powinien mieć świadomość, że nie posiada odpowiedniego zaplecza finansowego, by sprostać obowiązkom płatniczym które na siebie przyjmuje, nie wspominając już nawet o wymagalnych długach względem innych podmiotów. Słusznie Sąd Rejonowy wywodził, iż niewiarygodne są zeznania pozwanego odnoszące się do rzekomo spodziewanych wówczas zysków, tym bardziej, że obydwójce pozwani mają wyższe wykształcenie ekonomiczne (finanse i rachunkowość). Realizowanie potrzeb mieszkaniowych rodziny pozwanych kosztem wynajmujących, korzystanie z mediów także kosztem wynajmujących, w sytuacji, gdy scenariusz ten z góry był, a co najmniej powinien być przewidziany, to nadużycie w obrocie cywilnym, zwłaszcza, że towarzyszy temu działaniu świadomość długotrwałych procedur jakie właściciele muszą uruchomić, by stan ten zmienić oraz świadomość, iż w ramach tych procedur sąd będzie musiał badać kwestie dotyczące lokalu socjalnego. Pełnoletni pozwani są osobami wykształconymi, znającymi dobrze realia życia, świadomie dokonującymi wyborów, nie można zatem ich zachowania usprawiedliwiać np. nieporadnością. Chronologia poszczególnych faktów w kontekście zaprezentowanych w tym postępowaniu kontrargumentów pozwanych świadczy raczej o działaniu z pełnym rozeznanieniem, wręcz celowym. Działania takie nie zasługują na ochronę. Słusznie też powodowie podnoszą w odpowiedzi na apelację, iż podstawowy obowiązek zabezpieczenia potrzeb dzieci spoczywa na rodzicach, a nie na sądzie, gminie, czy powodach. Dorośli pozwani racjonalnie postępując, mogli, a nawet powinni w sytuacji w jakiej się znaleźli, zrezygnować z dotychczasowego poziomu życia (przynajmniej jeśli chodzi o wielkość mieszkania, czy jego komfort), nie musieli też mieszkać w K. skoro mogli zamieszkać u rodziców pozwanego, a chcąc zostać w K. mogli co najmniej podjąć starania o spadek po ojcu pozwanej. Tymczasem kierując się wygodą i nieuzasadnionym oczekiwaniem na nagły przyływ środków finansowych – przerzucili koszty swojego utrzymania na powodów, a aktualnie oczekują pomocy gminy. Argument pozwanego, iż matka pozwanej może sprzeciwiać się zamieszkaniu jest zupełnie bezpodstawny, skoro pozwana jest współwłaścicielką tej nieruchomości, a nadto nie przeszkadza pozwany aktualny sprzeciw powodów, którzy w przeciwieństwie do matki pozwanej nie mają wobec pozwanych żadnych obowiązków prawnych ani moralnych wynikających ze stosunków rodzinnych.

Odnosząc się do drugiej z przesłanek, a to sytuacji finansowej pozwanych i ich perspektyw majątkowych, zwrócić należy uwagę, iż pozostają one w rzeczywistości niewyjaśnione. Z jednej strony pozwany przesłuchiwany przed sądem

twierdził, że poprzednio miał dochód 8-9 tysięcy miesięcznie, z drugiej strony w tym właśnie okresie deklarował w zeznaniach podatkowych jedynie straty z działalności gospodarczej. Oba te zeznania (podatkowe i przed sądem) pochodzą od pozwanego, więc któreś z nich jest nieprawdziwe. Ma to o tyle istotne znaczenie, że działalność gospodarcza pozwanego to jedyne deklarowane źródło utrzymania tej rodziny. Ryzyko związane z prowadzeniem działalności gospodarczej jest zresztą wpisane w jego istotę. Trudno w tych okolicznościach stwierdzić, że deklarowana trudna sytuacja pozwanych ma charakter szczególny (niezawiniony, niemożliwy do przewidzenia, będący wynikiem niezaradności, ułomności, wypadku losowego) i co za tym idzie jest godna szczególnej ochrony w postaci lokalu socjalnego. Również tłumaczenie, iż brak podjęcia pracy na etat wynika z chęci uniknięcia zajęć egzekucyjnych należy uznać za naganne. Wynika bowiem z tego, iż pozwani chcą uniknąć spłaty swoich długów, które jak twierdzą zaciągnęli. Świadczy to o tym, iż pozwani generalnie uciekają od odpowiedzialności za własne czyny, w tym od odpowiedzialności finansowej. Aktualnie – co zostało przyznane na rozprawie apelacyjnej - skarżący znowu podjął działalność gospodarczą, zatem zapewne pojawiły się dla niego perspektywy zarobkowe.

W świetle powyższych okoliczności należy stwierdzić, że apelacja jest bezzasadna i z tego powodu podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd orzekł o kosztach postępowania odwoławczego na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 z późn. zmianami).