

Sygnatura akt II Ca 2135/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Łomnicka SO Bogdan Popielarczyk
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko M. P. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 7 czerwca 2013 r., sygnatura akt I C 3275/12/K

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustala, że pozwanej M. P. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia przez Gminę Miejską K. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- oddala dalej idącą apelację;
- zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 100 (sto) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nakazał pozwanej M. P. (1), aby opuściła i opróżniła z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w K. i wydała przedmiotowy lokal stronie powodowej Gminie Miejskiej K. w stanie wolnym; w pkt II ustalił, że pozwanej M.

P. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; a w pkt III zasądził od pozwanej M. P. (1) na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzekając w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze, iż bezsporne jest, że umową z dnia 16 stycznia 1996r. (...) K. - Zachód zawarła z M. P. (2) stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K.. Zgodnie z postanowieniami umowy uprawnionymi do wspólnego zamieszkiwania wraz z najemcą zostali M. P. (1), M. P. (3), A. P. (1), S. P. oraz A. P. (2). M. P. (2) zmarł w dniu 14 grudnia 2005r. Zadłużenie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego objętego postępowaniem, na dzień 31 października 2007r. wynosiło 34244,87 zł. Pismem z dnia 29 listopada 2007r. strona powodowa wezwała bezskutecznie pozwaną M. P. (1) do uregulowania należności czynszowych. Pismem z dnia 14 listopada 2008r., doręczonym skutecznie pozwanej, strona powodowa wypowiedziała na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego stosunek prawny najmu lokalu mieszkalnego objętego postępowaniem.

W pozostałym zakresie Sąd ustalił, iż pozwana M. P. (1) w spornym lokalu zamieszkuje sama, nie prowadzi z nikim wspólnego gospodarstwa domowego. Pozwana otrzymuje rentę rodzinną po mężu w wysokości ok. 2000 zł. Dodatkowo pozwana dorabia, aby spłacić długi męża bawiąc dzieci i sprząając bloki i z tego tytułu uzyskuje kwotę ok. 2000 zł miesięcznie. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym, nie posiada także żadnych innych dodatkowych wydatków. Comiesięcznie uiszcza zaś czynsz za mieszkanie w wysokości ok. 500 zł., za telefon płaci 25-50 zł. miesięcznie, woda i śmieci są natomiast wliczone w czynsz. Pozwana nie posiada orzeczonego stopnia niepełnosprawności ani grupy inwalidzkiej, nie jest również zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Pozwana nie ma nikogo na swoim utrzymaniu, nie korzysta również z pomocy MOPS.

W obliczu tak ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał, iż powództwo nie jest zasadne, gdyż doszło do skutecznego rozwiązania stosunku najmu z pozwaną, a to wobec zalegania z zapłatą czynszu za ponad trzy pełne okresy płatności, co znajduje podstawę prawną w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu postępowania cywilnego. Pozwana nie uiszczała bowiem czynszu przez okres kilku lat przed 2007r. (na dzień 31.10.2007r. zaległości wyniosły bowiem 24193,01 zł), a powód dokonał pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczył dodatkowy termin na uregulowanie zaległości. Skuteczne zaś rozwiązanie stosunku najmu powoduje powstanie po stronie byłego najemcy obowiązek zwrotu rzeczy skorelowany z uprawnieniem wynajmującego do żądania wydania przedmiotu najmu stosownie do treści art. 675 k.c. Uprawnienie pozwanej M. P. (1) wynikało z prawa zmarłego, męża pozwanej M. P. (2), które jednak wygasło na skutek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez powoda. Sąd zobowiązany był również z mocy art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec pozwanej. W tym zakresie ustęp 3 omawianego przepisu nakazuje sądowi badać z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę m. in. ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd zważył, iż pozwanej nie sposób zaliczyć do kategorii osób wymienionych w ust. 4, wobec których Sąd nie może odmówić przyznania prawa do lokalu socjalnego. Analizując zaś sytuację materialną i rodzinną pozwanej M. P. (1) Sąd doszedł do przekonania, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z tego względu, iż osiąga wynagrodzenie znacznie przewyższające minimalne wynagrodzenie krajowe (łącznie powyżej 3 tys. netto). Co więcej, pozwana zamieszkuje w gospodarstwie domowym samodzielnie, nie jest osobą niepełnosprawną i nie posiłkuje się pomocą MOPS. Tym samym pozwana ma możliwość wynajęcia mieszkania na wolnym rynku. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana i zmierzając do zmiany zaskarżonego orzeczenia podniosła, iż z uwagi na wysokie zadłużenie będące przedmiotem postępowania egzekucyjnego, pozostaje pozwanej na życie niewielka kwota. Poza świadczeniem rentowym pozwana bawiła dzieci, przy czym trwało to jedynie do 1 czerwca 2013 r. W związku z tym począwszy od 1 czerwca 2013 r. pozostaje jej na własne utrzymanie kwota 120 zł miesięcznie. Wskazała przy tym, iż zadłużenie powstało jeszcze za życia męża i było związane z faktem wyłudzenia od niego pieniędzy przez osoby trzecie. Wobec tego pozwana wniosła o umorzenie długu wymagalnego na dzień 14 grudnia 2005 r. podnosząc, iż pozostały dług będzie spłacać regularnie.

Przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia ustalenia bezsporne w sprawie oraz ustalone przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, iż pozwana zaciągnęła osobiście w 2006 r. kredyt w Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo – Kredytowej najpierw na kwotę 7 tys złotych, a następnie na 15 tys zł. Środki te miały zostać przeznaczone na pomoc dla niepełnosprawnego syna męża. Natomiast mieszkanie pozwana wyremontowała dzięki pomocy finansowej matki. Pozwana nie ma świadomości, kto zaciągnął pozostałe zobowiązania finansowe, które aktualnie opiewają na kwotę łącznie 281.814, 89 zł i są przedmiotem wielu postępowań egzekucyjnych, albowiem pozwana przynajmniej raz – w 1992 r. utraciła dowód tożsamości w związku z jego kradzieżą.

/ Dowód: zeznania pozwanej M. P. (1) k. 56,

pismo z Urzędu Miasta K. z dnia z dnia 28.04.2014 r. /

Powyższe zeznania pozwanej zostały ocenione jako wiarygodne, albowiem znalazły one potwierdzenie w zaświadczeniu z Urzędu Miasta, w którym wskazano konkretne daty i przyczyny wydania na rzecz pozwanej kolejnych dowodów tożsamości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna jedynie w części, w jakiej zmierza do zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Ustalenia poczynione w sprawie przez Sąd I Instancji, Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, czyniąc je podstawą rozstrzygnięcia apelacyjnego, dokonując jednak w zakresie dotyczącym uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego odmiennej ich oceny prawnej. Pozwana zaskarżając wyrok w całości nie podniosła żadnych konkretnych zarzutów kwestionujących zasadność i skuteczność dokonanego przez stronę powodową wypowiedzenia stosunku najmu, a w oparciu o materiał dowodowy zalegający w aktach sprawy nie sposób podważyć oceny prawnej dokonanej przez Sąd Rejonowy w zakresie istnienia podstawy do orzeczenia eksmisji przy zastosowaniu art. 222 § 1 k. c. w zw. z art. 675 k. c. Nie ulega wątpliwości, iż zadłużenie z tytułu opłat czynszowych na dzień wypowiedzenia stosunku najmu znacząco przewyższyło stawki obejmujące okres 3 miesięcy. Ponadto zaakceptować należy stanowisko Sądu I instancji, iż strona powodowa dopełniła wszelkich wymogów formalnych warunkujących skuteczność wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Wobec tego orzeczenie w zakresie pkt I jest zasadne. Dodatkowo wskazać należy, że deklaracja pozwanej zawarta w apelacji odnośnie zobowiązania do spłaty zadłużenia nie ma o tyle znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, iż nawet gdyby pozwana faktycznie wykonała to zobowiązanie już po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu, nie spowodowałoby to konwalidacji stosunku prawnego łączącego strony. Poza tym brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby rzeczywiście pozwana na chwilę obecną spłaciła choćby część ciążącego na niej zobowiązania finansowego. Wobec tego apelacja w tej części podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w pkt 2 na zasadzie art. 385 k. p. c.

Jednakże wskazać należy, iż pozostałe ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w zakresie obejmującym sytuację materialną i rodzinną pozwanej, uzupełnione dodatkowo ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy, pozwalają na przyjęcie, iż pozwana spełnia określone w art. 14 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 32, poz. 266 – tj. ze zm.) przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z ust. 3 art. 14 wskazanej ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób których dotyczy nakaz eksmisji biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Mając na uwadze wysokie zadłużenie, jakie ciąży na pozwanej, będące przedmiotem licznych postępowań egzekucyjnych oraz wysokość osiąganego przez nią dochodu, w tym jedynie stałego świadczenia rentowego, można zasadnie twierdzić, iż po zajęciu egzekucyjnym pozwanej pozostaje na utrzymanie wyłącznie kwota wolna od zajęcia tj. ok. 1300 zł miesięcznie, która zdaniem Sądu nie wystarcza na wynajęcie lokalu na wolnym rynku i dodatkowo zapewnienie utrzymania w podstawowym zakresie, biorąc pod uwagę wiek pozwanej (67 lat). Nie ma natomiast większego znaczenia, z jakich przyczyn doszło do powstania zadłużenia i czy pozwana miała decydujący wpływ na

jego powstanie, a to w świetle faktów ujawnionych przed Sądem Okręgowym. Istotne znaczenie ma jedynie to, iż zadłużenie to przewyższa wielokrotnie możliwości płatnicze pozwanej i że jego kwota jest egzekwowana co miesięcznie z dochodów pozwanej, tak, że pozostaje jej kwota minimalna. Pozwana nie ma bowiem żadnych wartościowych składników majątkowych, a egzekucje prowadzone są wyłącznie ze świadczeń emerytalno – rentowych w kwocie 2.398, 20 zł i należności te podlegają podziałowi do 20 równolegle prowadzonych postępowań przeciwko dłużnicze na kwotę łącznie 281.814, 89 zł, co wynika z dokumentów przedłożonych przez pozwaną w toku postępowania odwoławczego. W szczególności Sąd miał na uwadze również wiek pozwanej, który zasadniczo przekreśla znalezienie stałego zatrudnienia oraz przede wszystkim wysokość zadłużenia, która również znacząco ogranicza jej rzeczywiste dochody, z których pozwana musi się samodzielnie utrzymać. Tak więc bez względu na przyczynę, pozwana jest w tej chwili podmiotem wielu egzekucji, a perspektywa otrzymywania tylko kwoty wolnej od zajęcia jest na razie trwała. Brak jest natomiast podstaw do twierdzenia, aby pozwana mogła otrzymać jakąkolwiek pomoc finansową ze strony osób bliskich. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, zachodzą szczególne okoliczności, które uzasadniają przyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego. Zmiana orzeczenia w powyższym zakresie na podstawie art. 386 § 1 k. p. c. skutkuje koniecznością wstrzymania wykonania pkt I orzeczenia Sądu Rejonowego do czasu wskazania przez Gminę lokalu socjalnego, o czym orzeczono stosownie do art. 14 ust. 6 w/w ustawy.

O kosztach Sąd orzekł jak w pkt 3 na zasadzie art. 100 k. p. c. dokonując rozliczenia po połowie między stronami opłaty sądowej od apelacji uiszczonej przez pozwaną i uwzględnionej jedynie w części.