

Sygnatura akt II Ca 1151/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Paweł Szewczyk SR (del.) Edyta Żyła
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. N.

przy interwencji ubocznej Gminy (...)K.

przeciwko G. W., M. K., I. W., E. M. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie

z dnia 31 marca 2014 r., sygnatura akt I C 4246/13/P

1. oddala apelację;

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

UZASADNIENIE WYROKU

Sądu Okręgowego z dnia 5 września 2014 roku

W pozwie wniesionym w dniu 5 grudnia 2014 roku powód Ł. N. domagał się eksmisji pozwanych I. W., G. W. oraz małoletnich E. M. (1) i M. K. - reprezentowanych przez matkę I. W. z zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w K..

Wyrokiem z dnia 31 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie:

- w punkcie I nakazał pozwanym I. W., G. W. oraz małoletniemu E. M. (1) i małoletniej M. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy oraz praw lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy(...) w K. i wydanie go powodowi Ł. N.,

- w punkcie II ustalił, że pozwanym I. W., G. W. oraz małoletniemu E. M. (1) i małoletniej M. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego,

- w punkcie III zasądził solidarnie od pozwanych I. W., G. W., małoletniego E. M. (2) i małoletniej M. K. na rzecz powoda Ł. N. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

- w punkcie IV wykonanie punktu I wyroku wstrzymał do czasu złożenia pozwanym przez Gminę (...)K. do czasu przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że pomiędzy stronami było bezsporne to, iż lokal mieszkalny nr (...) jest własnością współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w K., w tym Ł. N.. W sierpniu 2011 roku pozwana G. W. zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 30 czerwca 2013 roku powód wypowiedział stosunek najmu pozwanej G. W., a także zamieszkałym wraz z nią - córcie I. W. oraz małoletnim dzieciom E. M. (1) i M. K.. Bieg terminu wypowiedzenia upłynął wraz z dniem 30 września 2012 roku. Pozwani w chwili wyrokowania nadal zajmowali przedmiotowy lokal.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana G. W. nie pracuje, pobiera rentę w wysokości 1047,97 zł brutto, dorabia jako opiekunka do dzieci 3 razy w tygodniu i z tego tytułu osiąga dochód 450 zł netto. Według informacji Naczelnika Urzędu Skarbowego K. pozwana osiągnęła dochód za rok 2012 w wysokości 11 949,92 zł. Natomiast pozwana I. W. jest zarejestrowana jako bezrobotna, dorabia sprzątaniami i z tego tytułu osiąga dochód w wysokości 300 zł miesięcznie netto. Oprócz tego otrzymuje alimenty na córkę M. 500 zł oraz z tytułu samotnego wychowania dziecka E. - 276 zł. Ponadto pozwana choruje na reumatoidalne zapalenie stawów przez co nie może podjąć stałej pracy oraz ponosi miesięczne koszty zakupu leków w wysokości około 200 zł. Choroba jest przewlekła i postępująca. Według informacji Naczelnika Urzędu Skarbowego K. pozwana osiągnęła dochód za rok 2012 w wysokości 1979,19 zł. Natomiast pozwana małoletnia M. K. ma 5 lat i uczęszcza do przedszkola państwowego, opłaty ponoszone z tego tytułu związane z żyzywieniem wynoszą 30-50 zł. Pozwany E. M. (1) ma 11 lat i uczęszcza do państwowej szkoły. Opiekę nad małoletnimi sprawuje matka I. W., a ze względu na jej chorobę pomaga jej G. W..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji wskazał, że powództwo jest zasadne na podstawie art. 222 § 1 k.c. i zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do wszystkich pozwanych, gdyż zajmują oni przedmiotowy lokal przy ul. (...) w K., stanowiący własność powoda bez jakiegokolwiek tytułu prawnego - co nie było w toku postępowania kwestionowane - i odmawiają jego dobrowolnego opuszczenia.

Ponadto Sąd Rejonowy, powołując się na art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.l.), wskazał, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W ocenie Sądu I instancji pozwani spełniają przesłanki do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana I. W. wychowuje samotnie dwójkę małoletnich dzieci, przy czym alimenty w wysokości 500 zł otrzymuje tylko na córkę M., natomiast na syna E. otrzymuje jedynie świadczenie z tytułu wychowania samotnie dziecka. I. W. posiada status bezrobotnej, a jej możliwości zarobkowe są ograniczone ze względu na fakt, iż cierpi na przewlekłą chorobę - reumatoidalne zapalenie stawów. Sąd Rejonowy podkreślił, że choroba ta jednocześnie pociąga za sobą wydatki na leki oraz zwiększa trudności w opiece nad dziećmi. Właśnie ze względu na chorobę pozwanej I. W. w wychowaniu i utrzymaniu gospodarstwa domowego pomaga jej matka G. W., która otrzymuje rentę w wysokości 1047,97 zł brutto oraz dorabia jako opiekunka do dzieci, osiągając dochód w wysokości 450 zł miesięcznie netto, jednak biorąc po uwagę fakt, iż to na niej w

przeważającej mierze spoczywa utrzymanie jej córki i wnucząt oraz gospodarstwa domowego i nie jest to kwota wystarczająca na wynajęcie innego lokalu mieszkalnego. Ponadto pozwani małoletni M. K. - 5 lat i E. M. (1) - 11 lat uczęszczają do przedszkola i szkoły, a ich wychowanie pociąga za sobą związane z tym koszty.

Ponadto Sąd I instancji wskazał, że skoro została spełniona przesłanka z art. 14 ust. 3 u.o.l. do przyznania lokalu socjalnego wszystkim pozwany, to na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.l. należało wstrzymać wykonanie wyroku w punkcie I do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz wynikającym z niej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu przez stronę przegrywającą spór na rzecz strony przeciwnej. Na koszty procesu, którymi pozwani zostali obciążeni solidarnie w łącznej wysokości 200 zł złożyła się uiszczona opłata sądowa od pozwu.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2014 roku Gmina (...)K. zgłosił swoje przystąpienie do niniejszego postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda (k. 75).

Apelację od powyższego wyroku wniósł wyłącznie interwenient uboczny Gmina (...) K., zaskarżając go w części dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania pozwany prawa do lokalu socjalnego i wstrzymania wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę (...)K. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu. Interwenient uboczny zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez uznanie, iż pozwani spełniają przesłanki przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu apelacji Gmina (...)K. podniosła, że pozwani zajmowali lokal przy ul. (...) w K. na podstawie umowy najmu zawartej w sierpniu 2011 roku, a w związku z faktem, iż umowa najmu została podpisana po 1 stycznia 2005 roku zastosowanie w niniejszej sprawie ma art. 14 ust. 7 u.o.l. wyłączający obowiązek przyznania lokalu socjalnego małoletnim. Ponadto wskazał, że pozwane dysponują miesięcznie dochodem na poziomie 2156 zł netto miesięcznie, a pozwana I. W. jest osobą młodą, względem której nie stwierdzono niezdolności do pracy, więc ma ona możliwość uzyskania dodatkowego dochodu po podjęciu pracy. Zdaniem interwenienta ubocznego również dotychczasowy sposób korzystania z lokalu nie przemawia za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego, gdyż pozwani mimo posiadanych środków wystarczających na pokrycie czynszu w wysokości 410 zł nie dokonywali żadnych wpłat, licząc na otrzymanie prawa do lokalu socjalnego (k. 76).

Wskazując na powyższe argumenty Gmina (...) K., wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uznanie, że pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz uchylene wstrzymania wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Gminę (...)K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie o interwenienta ubocznego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na apelację podniósł, że całokształt sytuacji majątkowej i rodzinnej wskazuje na słuszność przyznania pozwany prawa do lokalu socjalnego. W ocenie pełnomocnika pozwanych trudno polemizować z takim ustaleniem w przypadku rodziny z dwójką małych dzieci, którymi opiekuje się samodzielnie matka, mająca liczne udokumentowane schodzenia uniemożliwiające podjęcie jej stałej pracy, a ojciec jednego dziecka nie żyje, a drugiego z nimi nie mieszka. Odnosząc się do sposobu "dotychczasowego korzystania z lokalu" wskazał, że przesłanka ta jest błędnie rozumiana przez apelującego i nie dotyczy zaległości czynszowej, a sposobu używania lokalu, tj. czy osoby w nim zamieszkujące nie dokonywały dewastacji, nie zakłócały zamieszkiwania sąsiadom i nie wykorzystywały lokalu co celów sprzecznych z jego przeznaczeniem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego Gminy (...)K. jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Sąd I instancji prawidłowo również ocenił konsekwencje wypływające z tak ustalonego stanu faktycznego, wobec trafnie przyjętej podstawy prawnej wyrokowania w niniejszej sprawie.

Wobec zakresu zaskarżenia wyroku i treści zarzutów zawartych w apelacji zasadniczy problem w sprawie sprowadzał się do tego, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu I instancji w tym zakresie jest prawidłowe, a przedstawiona przez ten Sąd analiza sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych w pełni zasługuje na akceptację. Wbrew zarzutowi skarżącego (który nie został sprecyzowany poprzez wskazanie dokładnej normy prawa materialnego, którą naruszać miałby wyrok, jednak wniosek taki można wyprowadzić na podstawie uzasadnienia apelacji) w sprawie nie doszło zatem do naruszenia art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150).

Powyższa ustawa nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób. Należy zgodzić się z twierdzeniem interwenienta ubocznego, że w art. 14 ust. 7 u.o.p.l. wyłączono stosowanie przepisu ust. 4 tego artykułu do osób, które, tak jak pozwani (małoletni, osoby sprawujące na małoletnimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi, a także osoba posiadająca status bezrobotnego) 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. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 u.o.p.l. w stosunku do wspomnianej kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Wskazać należy, że fakt zawarcia umowy najmu po 1 stycznia 2005 roku nie ma znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, gdyż orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego zostało wydane na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.l., a nie art. 14 ust. 4 u.o.l., co też zostało wprost wskazane w uzasadnieniu Sądu I instancji.

Z uwagi na sytuację pozwanych należało zbadać ich sytuację rodzinną i majątkową. Sytuacja ta została oceniona trafnie. Z ustalonego przez Sąd I instancji i nie kwestionowanego przez interwenienta ubocznego stanu faktycznego wynika, że pozwani nie mają wystarczających środków utrzymania, które zabezpieczyłyby potrzeby 4 osób, w tym dwójki małoletnich dzieci, nie posiadają oszczędności, jak również nie ma praw do żadnego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Okoliczności te sprawiają, że pozwani w ocenie Sądu Okręgowego nie mają możliwości uzyskania tytułu do innego lokalu, gdyż uzyskiwany przez nich niski dochód uniemożliwia im wynajęcie lokalu na warunkach wolnorynkowych. Gmina (...)K. podkreśla, że pozwani osiągają dochód w łącznej wysokości 2 156 zł netto miesięcznie, który powinien wystarczyć na pokrycie należności czynszowych za mieszkanie, jednak kwota ta powoduje, że wydatki na jednego członka rodziny nie mogą przekroczyć 539 zł, a uiszczanie czynszu na warunkach wolnorynkowych (znacznie przekraczający stawki za lokal socjalny) spowodowałoby powodowałoby nie pozwani nie mogliby zaspokoić nawet podstawowych potrzeb życiowych. Co prawda córka G. W. i zarazem siostra I. W. wynajmuje lokal mieszkalny w K., jednak ma on powierzchnię 38 m² i zamieszkuje w nim z mężem i dzieckiem. Słusznie Sąd Rejonowy miał na uwadze potrzebę zapewnienia stabilności i pewności zamieszkania małoletnich, gdyż jest to konieczne dla zabezpieczenia ich prawidłowego rozwoju i kształcenia.

W niniejszej sprawie istotne jest również to, że pozwana I. W. jest matką samotnie wychowującą dwójkę dzieci, posiadającą status bezrobotnej i która ponadto cierpi na reumatoidalne zapalenia stawów. Interwenient uboczny podnosząc, że pozwana jest osobą młodą, względem której nie stwierdzono niezdolności do pracy nie wziął pod uwagę tego, że również osoby młode może dotykać przewlekła choroba, ograniczająca możliwości zarobkowe i generująca wydatki, które stanowią znaczącą część domowego budżetu. Ponadto bez pomocy matki I. W., z uwagi na problemy

zdrowotne i sytuację finansową, nie byłyby w stanie pokryć kosztów utrzymania dzieci w wieku przedszkolno-szkolnym.

Odnosząc się do wykładni sformułowania "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu", to w ocenie Sądu Odwoławczego odnosi się on do form używania lokalu mieszkalnego, z którego następuje eksmisja, tj. czy był on używany w sposób prawidłowy poprzez niedokonywanie zniszczeń lokalu, dbanie o mienie wynajmującego, sposób koegzystencji z osobami zamieszkującymi w danym budynku lub też wykorzystywanie go wyłącznie do celów działalności gospodarczej, lecz także odnosi się ono do, zgodnie z twierdzeniem apelującego, kwestii związanej ze sposobem regulowania czynszu i opłat za media, wysokością zadłużenia oraz przyczynami takiego stanu. Co prawda pozwani zalegali z opłatami z tytułu użytkowania lokalu, jednak taki stan rzeczy wynikał z ich sytuacji finansowej, a nie przemyślanego oczekiwania na wypowiedzenie umowy przez wynajmującego i otrzymanie lokalu socjalnego. Ponadto dotychczasowy sposób korzystania jest jednym z kilku czynników wpływających na zasadność przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego.

Powyższe prowadzi do wniosku, że pozwani należą do grona osób, którym należałoby zapewnić szczególne wsparcie poprzez zapewnienie lokalu socjalnego. Takie rozstrzygnięcie wymagało wstrzymania eksmisji do czasu przedstawienia przez Gminę (...)K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, do czego Sąd Rejonowy został zobowiązany przez ustawodawcę na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.l.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną, a o kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 kpc i w zw. z § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), zasądając od interwenienta ubocznego jako przegrywającego proces na rzecz pozwanych kwotę 60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych.