

Sygnatura akt II Ca 1206/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Tabaka SO Anna Nowak

Protokolant: protokolant Monika Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko A. N. i E. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie

z dnia 9 listopada 2016 r., sygnatura akt I C 2341/16/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że nadaje mu brzmienie: „I. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 13 marca 2015 r. sygnatura akt I C 151/15/K w punkcie I. i III., uchyla wyrok zaoczny w pozostałej części i ustala, że pozwany A. N. i E. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K., wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwany przez Gminę Miejską K. oferty najmu lokalu socjalnego.”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Beata Tabaka SSO Katarzyna Serafin-Tabor SSO Anna Nowak

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K. przeciwko A. N. i E. S. o opróżnienie lokalu mieszkalnego utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 13 marca 2015 r. w stosunku do pozwanych A. N. i E. S.; jednocześnie sprostował oczywistą omyłkę

pisarską w punkcie I i III wyroku zaocznego opisanego w punkcie I niniejszego wyroku w ten sposób, że w miejsce imienia (...) wpisał (...) i zasądził od pozwanych A. N. i E. S. solidarnie na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 60 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I Instancji wskazał, że strona powodowa – Gmina Miejska K. – wniosła pozew przeciwko A. N. i E. S. żądając nakazania pozwanym aby opuścili, opróżnili ze swoich rzeczy i wydali w posiadanie powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na uzasadnienie swego żądania strona powodowa podawała, że A. N. jako najemca lokalu był zobowiązany na jej rzecz uiszczać czynsz miesięczny oraz inne opłaty związane z jego korzystaniem, do 10 – go każdego miesiąca. Ponieważ nie wywiązywał się z tego obowiązku pismem z dnia 11 lutego 2014r. został wezwany do uregulowania zaległości w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany nie zastosował się do wezwania, wobec czego oświadczeniem z dnia 14 maja 2014r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014r. Mimo to pozwani nie opuścili i nie opróżnili w/w lokalu i nie wydali go Gminie a więc powództwo jest zasadne. Powództwo zostało w całości uwzględnione wyrokiem zaocznym z dnia 13 marca 2015r. Od powyższego wyroku sprzeciw wniósł A. N. podnosząc, że stał się najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego po śmierci swojego ojca J. N. i przeprowadził w nim znaczne remonty tj. wymienił podłogi, okna oraz drzwi wejściowe i wewnętrzne. Natomiast jego zaległości w zapłacie czynszu wynikają z tego, że prowadził działalność gospodarczą, której koszty przewyższały dochód. A ponadto w 2014r. ukradziono mu samochód, w wyniku czego musiał zawiesić prowadzenie owej działalności. W końcowej części sprzeciwu pozwany A. N. domagał się przyznania mu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 20 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy Wydział I Cywilny (sygn. akt I C 151/15/K) utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 13 marca 2015 roku w stosunku do pozwanego A. N. oraz sprostował oczywistą omyłkę pisarską w pkt I i III wyroku w ten sposób, że w miejsce imienia A. wpisał imię A.. Następnie na skutek apelacji pozwanych: A. N. i E. S. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy wyrokiem z dnia 10 czerwca 2016 roku (sygn. Akt II Ca 804/16) uchylił zaskarżony wyrok, znosząc postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 20 listopada 2015 roku i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej. W uzasadnieniu swojego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że po stronie pozwanych zachodzi współuczestnictwo konieczne i jednolite, a zatem sprzeciw wniesiony przez pozwanego A. N. jest również skuteczny w stosunku do pozwanej E. S., wobec tego wydany wyrok zaoczny w stosunku do niej nie jest wyrokiem prawomocnym.

Bezspornym w sprawie było, że Gmina Miejska K. zawarła z A. N. w dniu 26 września 2011r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K., zgodnie z którą wynajmujący oddawał najemcy przedmiotowy lokal składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc o łącznej powierzchni użytkowej 53,81 m², w najem w zamian za co najemca obowiązany był płacić wynajmującemu miesięczny czynsz. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu opłaty niezależne od właściciela za: centralne ogrzewanie mieszkania, dostawę wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych-bytowych oraz abonament za wodomierz główny w budynku. Czynsz i opłaty niezależne od właściciela płatny miał być miesięcznie z góry w terminie do dnia dziesiątego każdego miesiąca kalendarzowego. Pozwany nie wywiązywał się z obowiązku wynikającego z umowy najmu, wobec czego pismem z dnia 11 lutego 2014 r. wynajmujący wezwał go do uregulowania zaległości czynszowych i opłat niezależnych wraz z odsetkami w łącznej kwocie 6.343,27 zł, tj. sumy odpowiadającej co najmniej trzem okresom płatniczym, zakreślając dodatkowy miesięczny termin na zapłatę oraz uprzedzając o wypowiedzeniu umowy w przypadku nie dokonania zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu. Wezwanie skutecznie doręczono pozwanemu w dniu 17 lutego 2014r. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi, wobec czego wynajmujący w konsekwencji wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 14 maja 2014 r. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu A. N. i E. S. nie opuścili przedmiotowego lokalu. Bezspornym było ponadto, że wspólnie z najemcą zamieszkuje w przedmiotowym lokalu E. S.. Sąd Rejonowy nadto ustalił, że A. N. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych prowadzoną przez Grodzki Urząd Pracy w K., którego to został pozbawiony w 3 października 1997r., w związku z podjęciem działalności gospodarczej. E. S. również nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych prowadzoną przez Grodzki Urząd Pracy w K.. Żadne z nich nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K.. A. N. nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych. Natomiast E. S. przyznano świadczenie przedemerytalne od dnia 11 listopada 2015 roku w wysokości 1027,39 zł brutto. Obecnie

pozwana otrzymuje świadczenie przedemerytalne w wysokości 875 zł netto, a dodatkowo dorabia sobie sprząając w Klinice (...) na M. w K. i z tego tytułu otrzymuje kwotę 100 zł miesięcznie. A. N. w 2014r. jest zatrudniony na umowę zlecenia przez przedsiębiorcę prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą pod nazwą (...) J. S. w K. przy ul. (...) jako kierowca zawodowy od dnia 22 października 2015 roku. Z tego tytułu otrzymuje oficjalnie wynagrodzenie widniejące na umowie zlecenia 250 zł miesięcznie, natomiast dodatkowo nieoficjalnie otrzymuje kwotę w wysokości 3.350 zł. W związku z zakupem samochodu pozwany przestał regulować czynsz za mieszkanie ograniczając się do zapłaty rachunków za media związane z lokalem mieszkalnym. Oboje pozwani posiadają pełnoletnie, samodzielne dzieci. Starszy syn A. N. jest właścicielem domu w K., a jego rodzina składa się z 4 osób. Stan zdrowia pozwanego jest dobry. Pozwana leczy się na depresję, lekarstwa kosztują miesięcznie 28,99 zł. A. N. ma się, gdzie wyprowadzić na wypadek eksmisji, nie podał jednak adresu.

Co do zasady Sąd uznał za wiarygodne zeznania E. S. , odmawiając im wiary w zakresie twierdzeń, że pozwani na życie wydają kwotę 1200 zł. Kwota ta jest o wiele wyższa, o czym poniżej. Odnosząc się do umów zlecenia oraz zeznań pozwanego A. N., Sąd Rejonowy nie dał im wiary w zakresie, w jakim miały dowodzić, że A. N. otrzymuje za swoją pracę miesięcznie kwotę 250 zł. Sąd ustalił, że oficjalnie pozwany otrzymuje od zleceniodawcy kwotę 250 zł miesięcznie, natomiast pozostała kwota płacona jest nieoficjalnie i wynosi 3350 zł. Takie ustalenie Sąd poczynił w oparciu o przesłuchanie A. N. w dniu 12 października 2016 i porównanie tych zeznań zawartych w przesłuchaniu z dnia 20 listopada 2015 roku. W dniu 12 października br. pozwany zeznał, że od 22 października 2015 roku zarabia na zlecenie 250 zł, przy czym utrzymywał, że pracuje 2-5 h tygodniowo, natomiast w pozostałym czasie utrzymuje w czystości pojazdy. Zeznań tych w ocenie Sądu Rejonowego nie można uznać za prawdziwe wobec zeznań złożonych w dniu 20 listopada 2015 r., kiedy to pozwany oświadczył, że otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 3600 zł i zaczął pracować od dnia 22 października 2015 roku. Zatem w tym samym czasokresie pozwany otrzymywałby różne kwoty. O dobrej sytuacji materialnej pozwanych dowodzi w ocenie Sądu również fakt, że żadne z pozwanych nie korzysta z pomocy społecznej, co zostało potwierdzone zaświadczeniem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Wobec powyższych ustaleń Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwani nie dysponują skutecznym względem strony powodowej tytułem prawnym do lokalu. Uprawnienie do żądania wydania lokalu po stronie powodowej wynika z treści art. 680 k.c. w zw. z 675 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 222 § 1 k. c. Pozwany A. N. legitymował się tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), który jednak utracił wskutek wypowiedzenia umowy przez stronę powodową. Pozwany był zobowiązany na podstawie umowy najmu do uiszczania czynszu oraz innych opłat obciążających najemcę. Wobec nie regulowania powyższych należności powstało zadłużenie, którego wysokość przekroczyła sumę trzech pełnych okresów płatności czynszu. W związku z powyższym strona powodowa złożyła pozwanemu oświadczenie na piśmie, w którym wezwała go do uregulowania należności w terminie miesięcznym uprzedzając jednocześnie, iż gdy nie zastosuje się do wezwania to zostanie wypowiedziana umowa. Pozwany nie uregulował w terminie należności czynszowych, co z kolei spowodowało, iż po stronie wynajmującego powstało uprawnienie prawokształtujące do wypowiedzenia umowy. Podstawę prawną wypowiedzenia stanowi 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, z którego wynika, iż właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej 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. Strona powodowa Gmina Miejska K. skorzystała z tego uprawnienia wypowiadając umowę najmu pismem z dnia 14 maja 2014 r. Z upływem terminu wypowiedzenia pozwany A. N. utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Postępowanie dowodowe wykazało również, że brak podstaw do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn. zmianami). Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd ustalił, że A. N. nie spełnia przesłanek do obligatoryjnego przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego, bowiem nie jest osobą małoletnią,

niepełnosprawną, obłożnie chorą, emerytem rencistą czy też bezrobotnym. Postępowanie wykazało, że pozwany obecnie pracuje a jego wynagrodzenie jest powyżej średniej krajowej. Dorosłe dzieci pozwanego mogą zapewnić mu dach nad głową, skoro syn mieszka w domu jednorodzinnym. Zgodnie z art. 128 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego obowiązek dostarczenia środków utrzymania ciąży nie na państwie, ale na rodzinie. Odnosząc się zaś do sytuacji pozwanej E. S. wskazał Sąd, że pozwana nie spełnia przesłanek do obligatoryjnego przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego, bowiem nie jest osobą małoletnią, niepełnosprawną, obłożnie chorą, czy też bezrobotną. Pozwana otrzymuje świadczenie przedemerytalne, przy czym jego wysokość nie kwalifikuje ją na podstawie uchwały Rady Gminy Miasta K. do przyznania tegoż lokalu. Nadto pozwana prowadzi wspólne gospodarstwo domowe wraz z pozwanym A. N., który jak ustalono otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 3600 zł. O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. w tym o kosztach postępowania odwoławczego.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani A. N. i E. S. zaskarżając go w całości zarzucili naruszenie przepisów, a to art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez orzeczenie o braku podstaw do lokalu socjalnego przy obowiązku obligatoryjnego przyznania tego prawa wobec osoby bezrobotnej. Pozwany A. N. powołał się na nowe okoliczności w postaci utraty pracy i w konsekwencji uzyskania statusu osoby bezrobotnej. Ponadto pozwani przytoczyli argumentację analogiczną do przywoływanej przez Sądem Rejonowym : wskazując na brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza spornym lokalem, dotychczasowy wieloletni staranny sposób jego użytkowania, trudną sytuację majątkową i chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny mniejszy. W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Nadto powołali nowe dowody, w postaci:

-decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 26 stycznia 2017r. w przedmiocie nadania pozwanemu statusu osoby bezrobotnej ;

-Świadectwa pracy 14 stycznia 2017r. na okoliczność ustania stosunku pracy .

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w takim zakresie w jakim skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku, a zatem do co do przysługującego pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie apelacja była bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy oparł się na stanie faktycznym przyjętym przez Sąd pierwszej instancji uznając go za własny, uzupełniając jednak te ustalenia w zakresie sytuacji bytowej i materialnej pozwanych w oparciu o przedłożone w postępowaniu odwoławczym przez pozwanych dowody, a także w oparciu o zeznania złożone przez pozwanego co do jego aktualnych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu niż objęty żądaniem eksmisji, złożonych na rozprawie apelacyjnej w dniu 19 grudnia 2017 r.

W wyniku uzupełniającego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił :

Pozwany A. N. zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna. Umowa o pracę uległa rozwiązaniu po okresie na jaki była zawarta. Pozwany utrzymuje się jedynie z okresowych prac dorywczych i uzyskuje z tego tytułu nieregularne dochody, które wystarczają mu tylko na wyżywienie i pokrycie części wydatków związanych z codziennym życiem, pozostałe wydatki pokrywane są ze świadczenia przedemerytalnego partnerki – pozwanej E. S., które wynosi miesięcznie 800 zł. Sporadycznie uzyskuje pomoc znajomych.

Dowody : -Decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 26.01.2017r/. k. 210;

-świadcstwo pracy –k. 214;

- zeznania pozwanego –k. 248

Pozwani nie dysponują innym lokalem, w którym mogliby zamieszkać, ani też nie dysponują środkami na wynajęcie lokalu na wolnym rynku.

dowód : zeznania pozwanego –k. 248

Odnosząc się w pierwszej kolejności do tych zarzutów apelacji, poprzez które pozwani zmierzali do kwestionowania zasadności zgłoszonego przez stronę powodową roszczenia eksmisyjnego podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż postawa materialnoprawna żądania eksmisji w niniejszej sprawie (art. 680 k.c. w zw. z 675 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 222§ 1 k. c.) nie budziła wątpliwości. Strona powodowa wykazała bowiem, że pozwani nie dysponują skutecznym względem strony powodowej tytułem prawnym do lokalu. Pozwany A. N. legitymował się tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), który jednak utracił wskutek wypowiedzenia umowy przez stronę powodową. Wobec nie regulowania należności czynszowych powstało zadłużenie, którego wysokość przekroczyła sumę trzech pełnych okresów płatności czynszu. Pozwany nie uregulował w wyznaczonym przez właściciela lokalu terminie należności czynszowych, co skutkowało dokonaniem wypowiedzenia 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. Z upływem terminu wypowiedzenia pozwany A. N. utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu, a wraz z nim utraciła ten tytuł osoba czerpiąca swe prawo do korzystania z lokalu z prawa pozwanego – pozwana E. S.. Powyższe ustalenia sądu nie zostały zresztą zakwestionowane również na etapie postępowania odwoławczego.

Bezsporną okolicznością było, że pozwani zamieszkując w przedmiotowym lokalu doprowadzili do zadłużenia przedmiotowego lokalu. Niezależnie zatem od przyczyn takiego stanu rzeczy, który spowodowany został niewątpliwie także trudną sytuacją materialną pozwanych i brakiem dostatecznych dochodów pozwalających na regulowanie tych należności, okoliczność ta niewątpliwie uzasadniała podjęcie przez powódkę działań, które zmierzały do pozbawienia pozwanych uprawnienia do dalszego zamieszkiwania w tym lokalu, a poprzez to do zachowania przysługującego jej prawa.

Chybiony był także zarzut, w którym pozwani wskazywali, iż żądanie pozwu w okolicznościach niniejszej sprawy pozostaje sprzeczne z innymi, pozanormatywnymi zasadami, do czego odwoływała się część argumentacji apelacji, a które to zarzuty podporządkować należałoby pod zarzut naruszenia art. 5 k.c. (zasady współżycia społecznego) czyli przywołane względy natury ogólnej – fakt wieloletniego korzystania z mieszkania zwłaszcza przez pozwanego, dla którego miało to być mieszkanie rodzinne, nakłady poczynione na ulepszenie stanu lokalu, oraz wskazanie, że pozwani znajdują się w trudnej sytuacji życiowej i w miarę swoich możliwości regulują obecnie bieżące opłaty związane z tym lokalem. Odnosząc się do tych zarzutów odwołać należy się przede wszystkim do ogólnych reguł zastosowania art. 5 k.c., wypracowanych przez orzecznictwo i doktrynę, w których dominuje przekonanie, że konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego ma charakter wyjątkowy. W szczególności w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10 (lex nr 964496)Sąd Najwyższy wskazał, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Przytoczone reguły doprowadziły do stanowiska wyrażonego w orzecznictwie, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293). Własność jest bowiem prawem bezwzględny, nie ograniczonym w czasie i skutecznym w stosunku do każdej osoby władającej rzeczą bez uprawnienia skutkującego wobec właściciela. Rozpatrując niniejszą sprawę ze względu na konstrukcję nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach

faktycznych tej sprawy przepis ten nie mógł znaleźć zastosowania, albowiem trudna sytuacja materialna i życiowa pozwanych nie może przeważać nad interesem strony powodowej powódki jako właściciela lokalu.

Sąd Okręgowy uznał jednak w oparciu o przeprowadzone w sprawie uzupełniające postępowanie dowodowe, iż w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, pozwany przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwani mieli status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) Jest bezsporne, że pozwani nie dysponują tytułem prawnym do zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym, toteż o ich uprawnieniu do uzyskania prawa do lokalu socjalnego decydują przesłanki z art. 14 ust. 3-5 u.o.p.l. Struktura regulacji zawartej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wskazuje, że sąd rozważając uprawnienie strony do przyznania lokalu socjalnego winien w pierwszej kolejności 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.). Przy czym nie można pominąć okoliczności, że szczególna sytuacja majątkowa i rodzinna uzasadniająca przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego winna być aktualna na dzień wyrokowania. Z tych względów Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z uzupełniającego przesłuchania pozwanego na okoliczność ustalenia aktualnej sytuacji majątkowej i rodzinnej pozwanych oraz dopuścił dowody z przedłożonych na tą okoliczność przez pozwanych dokumentów. Z dowodów tych wynika zaś, że obecnie pozwani utrzymują z niewielkich i nieregularnych dochodów uzyskiwanych przez pozwanego w wysokości 700-800 zł oraz ze świadczeń przedemerytalnych pozwanej w wysokości około 800 zł miesięcznie. Nie można też pominąć okoliczności, że pozwany zarejestrowany jest obecnie jako osoba bezrobotna, co stanowi okoliczność nowa w relacji do ustaleń Sądu Rejonowego. Stąd niewątpliwe wobec tego faktu zachodziły także przesłanki wskazane w art. 14 ust. 4 pkt. 2 i 5 u.o.p.l., w odniesieniu do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że możliwości mieszkaniowe pozwani mogą zaspokoić we własnym zakresie. Twierdzenia strony pozwanej o możliwości zamieszkania pozowanych u ich pełnoletnich dzieci nie znalazły jednak potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, a zeznania pozwanego jednoznacznie wykluczyły taką możliwość. Oczywiście oceniając zeznania pozwanego i uznając je w efekcie za wiarygodne, Sąd Okręgowy miał na uwadze postawę pozwanego, który zarówno w pismach kierowanych do sądu jak i w oświadczeniach na rozprawie prezentował treści pozamerytoryczne, nawiązujące do sytuacji politycznej (odwołanie do „prawa Uchodsy”, uprzedzenie o przesłaniu wyroków Ministrowi Sprawiedliwości, określanie pytań pełnomocnika powoda jako „Zadawanie głupich pytań”), oddzielając jednak powyższe emocjonalne zachowania od ustaleń faktycznych i pozostałego materiału dowodowego w sprawie nie można przyjąć, aby na etapie postępowania odwoławczego wykazane zostało, że pozwani mają faktyczną możliwość zamieszkania poza spornym lokalem, ewentualnie, że posiadają możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Za przyznaniem pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przemawiała, w ocenie Sądu Okręgowego, ich trudna sytuacja materialna przejawiająca się w tym, iż uzyskiwany przez nich niski dochód, przy uwzględnieniu okoliczności, iż przeznaczony jest na konieczne koszty utrzymania, z całą pewnością nie powala na zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych w inny sposób niż poprzez najem lokalu z publicznego zasobu. Nie ulega zatem wątpliwości, że pozwani nie dysponują środkami, które pozwoliłyby im wynająć mieszkanie na wolnym rynku. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, iż w świetle art. 14 ust. 3 i ust. 4 pkt. 2 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego sytuacja materialna pozwanych uzasadniała przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego. Nie można też w ocenie Sądu Okręgowego w tym kontekście pominąć, że pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu w oparciu o przysługujący im tytuł prawny w postaci umowy najmu zawartej z pozwanym, zamieszkiwali tam od wielu lat, dbali o lokal, jak również faktu, iż w miarę możliwości starali się pokrywać opłaty związane z tym lokalem, a wypowiedzenie najmu było skutkiem zaległości powstałych na skutek pogorszenia sytuacji majątkowej, trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej, związanej z utratą samochodu.

Konsekwencją przyjęcia, że pozwany przysługuje prawo do lokalu socjalnego było wstrzymanie wykonania zaskarżonego wyroku w zakresie obowiązku opuszczenia i opróżnienia spornego lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego stosownie do treści art. 14 ust. 6 u.o.p.l

Z przytoczonych względów i na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak punkcie 1 sentencji, oddalając apelację w pozostałym zakresie na mocy art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy przy zastosowaniu art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania odwoławczego, a to wobec częściowego uwzględnienia wniesionej przez pozwanych apelacji, oraz mając na uwadze powyżej przedstawioną ciężką sytuację majątkową pozwanych.