

Sygn. akt IX Ca 1354/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek del. SSR Joanna Dąbrowska-Żegalska
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko J. K. (1) i K. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 7 czerwca 2018 r., sygn. akt I C 3991/17,

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Joanna Dąbrowska-Żegalska

Sygn. akt IX Ca 1354/18

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. w O. wniosła o nakazanie pozwanym K. K., J. K. (1), P. K. i D. S., aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła również o nieprzyznanie pozwanym lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa podała, że zawarła z pozwaną D. S. umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w O.. W związku z powyższym, pozwana jak i wszyscy pełnoletni mieszkańcy obowiązani byli solidarnie wносить opłaty za czynsz i inne świadczenia związane z korzystaniem z lokalu, czego nie uczynili. Zaległości w opłatach za czynsz i świadczenia przekroczyły znacznie trzy pełne okresy płatności, tym samym w dniu 30 kwietnia 2008 r. powódka wypowiedziała pozwanej D. S. umowę najmu. Po upływie czasu trwania umowy pozwani winni wydać lokal powódce, jednakże tego nie uczynili. Powódka rozpoczęła zatem naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Aktualnie zamieszkują w nim wszyscy wymienieni w pozwie pozwani. Zaległość z tytułu bezumownego korzystania z lokalu na dzień 17 sierpnia 2017r. wynosiła 38.365,43 zł plus odsetki ustawowe za opóźnienie.

Pozwani K. K. i J. K. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazali, iż spłacili dług wobec strony powodowej. Nadto, obecnie na bieżąco uiszczają opłaty i chcą pozostać w spornym lokalu, który zamieszkują wspólnie z pozwanym P. K. i pozwaną D. S.. Pozwani podali, iż po wypowiedzeniu umowy najmu pozwanej D. S., nie zawarli z powódką nowej umowy.

Pozwani D. S. i P. K. nie stawili się na rozprawie, nie złożyli odpowiedzi na pozew i nie złożyli wyjaśnień w sprawie.

Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2018r., będącym wyrokiem zaocznym w stosunku do pozwanych P. K. i D. S., Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie I nakazał pozwanym aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w O., przy ul. (...); w punkcie II przyznał pozwanej D. S. prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu w pkt I przez tą pozwaną do czasu złożenia jej przez Gminę O. oferty zawarcia lokalu socjalnego; w punkcie III orzekł, że pozwanym J. K. (1), P. K. i K. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w punkcie IV zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powódkę oraz pozwaną D. S. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...).

W związku z zaległościami w opłatach za czynsz i świadczenia za powyższy lokal mieszkalny w wysokości 8.613,41 zł, pismem z dnia 6 marca 2008 r. powódka wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2008 r.

Pozwani nie wydali lokalu powódce. W związku z powyższym powódka rozpoczęła zatem naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Zaległość z tytułu bezumownego korzystania z lokalu na dzień 31 lipca 2017r. wynosiła 38.365,43 zł plus odsetki ustawowe oraz odsetek ustawowe za opóźnienie.

Aktualnie wszyscy pozwani zamieszkują w spornym lokalu.

Pozwani K. K., D. S., J. K. (2) i P. K. nie pobierają aktualnie świadczeń pomocy społecznej, nadto pozwana D. S. nie figuruje w bazie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O.. Żadne z pozwanych nie jest zarejestrowane jako osoba bezrobotna w Miejskim Urzędzie Pracy w O..

Pozwana D. S. pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 1.555,33 zł netto (1613,23 zł brutto), zaś pozostali pozwani nie pobierają świadczeń rentowych ani emerytalnych. Pozwany J. K. (2) pracuje i zarabia średnio 3500-4000 zł. Pozwana K. K. pracuje dorywczo – zarabia około 500 zł, nadto pozwany P. K. również pracuje. Pozwana D. S. ma 78 lat, jest po chorobie nowotworowej, cierpi na nadciśnienie oraz znajduje się pod opieką kardiologa.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd zwrócił uwagę, że pozwani nie kwestionowali faktu, iż umowa najmu pomiędzy powódką, a pozwaną D. S. została skutecznie rozwiązana oraz że pozwani zajmują lokal powódki bez tytułu prawnego.

Mając na uwadze przez wiek D. S. (78 lat) oraz stan jej zdrowia Sąd przyznał jej prawo do lokalu socjalnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w odniesieniu do pozwanych K. K., P. K. i J. K. (2) brak było przesłanek do przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Sąd zwrócił uwagę, iż są oni osobami pracującymi, zaś wysokość uzyskiwanego wynagrodzenia pozwala im na zawarcie umowy najmu innego lokalu.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 § 1 k.p.c.

Pozwani K. K. i J. K. (1) wnieśli apelację od powyższego wyroku, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego tj. art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego niezastosowanie w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym i bezpodstawną odmowę przyznania pozwanej K. K. uprawnień do lokalu socjalnego. Wnieśli o zmianę wyroku i przyznanie im uprawnień do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Do apelacji załączyli zaświadczenie o zatrudnieniu J. K. (1), kartę potwierdzającą rejestrację jako osoby bezrobotnej K. K., zaświadczenie lekarskie oraz pokwitowania wpłat na rzecz Zakładu (...) w O..

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, uznając je za prawidłowe i oparte na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Przed odniesieniem się jednakże do zarzutów zawartych we wniesionej apelacji należy podkreślić, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000r., III CKN 812/98 i in.). Ponadto Sąd II instancji orzeka nie tylko na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd I instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym. Stąd też istnieje możliwość uzupełnienia postępowania dowodowego, o ile strony złożą stosowne twierdzenia faktyczne i wnioski dowodowe dopuszczalne w świetle art. 381 k.p.c. Sąd odwoławczy może także na podstawie art. 232 zd. 2 w zw, z art. 391 § 1 k.p.c. dopuścić z urzędu dowód niewskazany przez stronę (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2015r., I PZ 28/14, LEX nr 1650276).

Mając zatem na uwadze treść apelacji, w oparciu o art. 382 k.p.c. Sąd Okręgowy uzupełnił materiał dowodowy o załączone do apelacji dokumenty oraz decyzję Urzędu Pracy na okoliczność zatrudnienia pozwanego, statusu bezrobotnej pozwanej oraz dokonywania wpłat na poczet spłaty zadłużenia i regulowania bieżących zobowiązań przez pozwanych. Sąd dopuścił również dowód z dokumentów znajdujących się w teczce lokalu.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił, sytuacja materialna pozwanych nie uległa zmianie. Pozwani spłacają zadłużenie wobec powódki jak również regulują bieżące opłaty za zajmowany lokal.

Apelująca K. K. po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji zarejestrowała się natomiast jako osoba bezrobotna (dowód: dokumenty na k. 117-119 oraz k. 127).

Opierając się na materiale zebranym w postępowaniu przez Sądem I instancji jak też w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Okręgowy uznał, iż orzeczenie Sądu I instancji odpowiada prawu.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. Nr 150) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i wreszcie, wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Zaległości w chwili wypowiedzenia umowy najmu przekraczały trzymiesięczną wysokość opłat za korzystanie z lokalu. Pozwani powyższego nie kwestionowali. W związku z powyższym za w pełni skuteczne uznać należało dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie umowy najmu, które poprzedzone zostało stosownym uprzedzeniem.

Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2008 r. uznać należało, iż z dniem następnym pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Zwrócić należy również uwagę, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu była zawarta z D. S., natomiast pozostali pozwani swoje prawa do niego wywodzili od tej osoby. W tej sytuacji nieracjonalnym byłoby uznanie, że powództwo wobec K. K. i J. K. (1) jest niezasadne, jeżeli prawomocnie eksmitowano była najemczynię.

Sąd Okręgowy podziela również w pełni stanowisko Sądu I instancji o braku przesłanek do przyznania apelującym uprawnienia do lokalu socjalnego.

Niewątpliwie wobec J. K. (1) nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu mu prawa do lokalu socjalnego.

Przyznanie takiego lokalu nie jest również uzasadnione ze względu na jego sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe.

Pozwany osiąga miesięczne dochody w kwocie 3.500 zł - 4.000 zł, które pozwalają na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Podkreślić należy, iż lokal socjalny służyć ma do zapewnienia mieszkań osobom o niskich dochodach, będącym w trudnej sytuacji życiowej i nie posiadającym prawa do innego lokalu mieszkalnego. Taki lokal przeznaczony jest dla osób niemogących utrzymać się samodzielnie z powodu ubóstwa. Pozwanego do takiego kręgu zaliczyć nie można.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego, poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wskutek czego odmówiono pozwanej K. K. przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, mimo że ustawowe przesłanki zostały ku temu spełnione.

Przesłanką, na którą powołują się pozwani jest posiadanie statusu bezrobotnego przez K. K.. Definicję pojęcia osoby bezrobotnej określa art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy dnia 20 kwietnia 2004r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku (Dz. U. z 2004r., Nr 99, poz. 1001). Zgodnie z tą definicją pod pojęciem bezrobotnego należy rozumieć osobę (...) niezatrudnioną i niewykonującą innej pracy zarobkowej, zdolną i gotową do podjęcia zatrudnienia w pełnym wymiarze czasu pracy obowiązującym w danym zawodzie lub służbie albo innej pracy zarobkowej oraz poszukującą zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej.

Zauważyć należy, że ustawodawca nie zamieścił w ustawie o promocji zatrudnienia definicji legalnej "gotowości do podjęcia zatrudnienia". Próbę zdefiniowania tego pojęcia podjął zatem Naczelny Sąd Administracyjny, który wyroku z dnia 16 stycznia 2018 r. o sygnaturze I OSK 2666/17 wyraził pogląd, że chodzi tu o możliwość podjęcia

nie jakiegokolwiek działalności zarobkowej lecz gotowość - co do zasady (z wyjątkiem osób niepełnosprawnych) - do podjęcia zatrudnienia w pełnym wymiarze czasu pracy. Gotowość do podjęcia pracy musi być oceniana również w kategoriach obiektywnych. Powyższa przesłanka jest istotnym elementem definicji bezrobotnego, a z definicją tą związane jest nabycie określonych praw podmiotowych do świadczeń publicznoprawnych. Dlatego gotowość do podjęcia pracy musi oznaczać rzeczywistą, faktyczną i aktualną możliwość podjęcia pracy ponieważ z tą kwestią wiąże się nabycie określonych praw podmiotowych do świadczeń publicznoprawnych (tak NSA w wyroku z 1 marca 2017 r., sygn. akt I OSK 3204/15, baza CBOIS).

Pozwana K. K. niewątpliwie nie spełnia przesłanek by uznać ją za osobę bezrobotną w rozumieniu ww przepisu.

Pozwana K. K. obecnie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, jednak uwadze Sądu Okręgowego nie umknęło, iż rejestracji dokonała dopiero w dniu 12 lipca 2018r. czyli po wydaniu zaskarżonego wyroku. Z karty rejestracyjnej wynika, że po raz ostatni związana była stosunkiem pracy w 1990r. O tego czasu nie podejmowała czynności w celu zarejestrowania się jako osoba poszukująca zatrudnienia. W tej sytuacji uzyskanie statusu osoby bezrobotnej należy ocenić, nie jako rzeczywisty zamiar poszukiwania pracy, lecz jako instrumentalne działanie podjęte na potrzeby niniejszego procesu. W ocenie Sądu Okręgowego zachowanie apelującej zmierzało do obejścia prawa, co nie może skutkować przyznaniem jej ochrony prawnej.

Nadto wskazać należy, iż zawarcie małżeństwa kreuje w sferze osobistej i majątkowej każdego z małżonków nowe prawa podmiotowe oraz odpowiadające im wzajemnie obowiązki drugiego małżonka. Jak stanowi art. 23 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego małżonkowie są obowiązani do wzajemnej pomocy oraz do współdziałania dla dobra rodziny, którą przez swój związek założyli. Obowiązek wzajemnej pomocy dotyczy również zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych współmałżonka ( art. 28<sup>1</sup> krio).

Zatem w sytuacji kiedy sytuacja materialna pozwala J. K. (1) na zapewnienie sobie lokalu mieszkalny własnym staraniem, to powinien on również zaspokoić potrzeby mieszkaniowe małżonki.

Podnieść również wypada, że zgodnie z treścią art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego został wyłączony wobec osób które mogą zamieszkać w innym lokalu niż lokal używany dotychczas.

Warunek ten należy uznać za spełniony w razie ustalenia przez sąd, że najpóźniej w dacie realnej eksmisji lokator będzie miał możliwość zamieszkania w innym lokalu, do którego ma jakimkolwiek tytuł prawny (także tytuł pochodny) lub rzeczywistą możliwość jego uzyskania.

Podkreślenia wymaga, że zasadniczą funkcją jaką powinien spełniać lokal socjalny jest ochrona określonej grupy osób przed bezdomnością. Nie stanowi on natomiast alternatywy mieszkaniowej dla osób, które są w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Pozwani poza spłatą zadłużenia, opłacają również bieżące rachunki. Żaden z nich nie uzyskuje pomocy socjalnej. Należy zatem wnosić, że ich sytuacja materialna jest dobra.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powoda stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego/powództwa o eksmisję z najmowanego lokalu na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 LexPolonica nr 309213; wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 151/98, wyrok SN z dnia 22 marca 2000 r. I CKN 440/98). Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wynikająca z art. 5 k.c. podlega interpretacji zważającej i stosowana jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych oraz uzasadnionych szczególnym stanem faktycznym. W ocenie Sądu te przesłanki nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Sytuacja życiowa, w jakiej znaleźli się pozwani jest bez wątpienia trudna, lecz nie szczególna i niezmiernie wyjątkowa.

Odnosząc się do kwestii opieki pozwanej nad matką, wskazać należy, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika by matka pozwanej wymagała wzmożonej, całodobowej opieki, a w konsekwencji wspólnego zamieszkiwania.

Z uwagi na powyższe, Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 i § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ). Pozwani są stroną przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym i dlatego powinni ponieść koszty procesu poniesione przez powódkę, które stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika przed Sądem II instancji w wysokości 120 zł.

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Joanna Dąbrowska-Żegalska