

Sygnatura akt II Ca 1611/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Kurdziel (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SO Jarosław Tyrpa
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

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

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie

z dnia 8 kwietnia 2014 roku, sygnatura akt I C 2524/13/K

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że nadaje mu brzmienie: „ustala, że pozwany M. J. i K. J. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K. oraz wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I do czasu przedstawienia pozwany przez Gminę Miejską K. oferty najmu lokalu socjalnego;”;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Powód L. B. wniósł pozew przeciwko M. J., K. J. (1), P. J. (1) i M. N., domagając się nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia ze swoich rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K.. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś pozwani pomimo wygaśnięcia stosunku najmu nie opuścili go i nie opróżnili.

W piśmie z dnia 30 stycznia 2014 r. pozwani wskazali, że o ile powództwo w odniesieniu do M. J. i K. J. (2) jest zasadne, o tyle w stosunku do M. N. i P. J. (2) winno ulec oddaleniu, gdyż nie zamieszkują oni w przedmiotowym lokalu. Pozwani M. J. i K. J. (2) wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K. z uwagi na ich sytuację materialną i życiową, w tym niepełnosprawność K. J. (2). Wskazali, że osiągnięte przez nich przychody nie pozwalają na pozyskanie lub wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, a nadto uprawniają ich do otrzymania lokalu socjalnego w myśl przepisów uchwały Rady Miasta K. nr (...) /795/12 z dnia 10 października 2012 r. Pozwani wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu Gmina Miejska K. nie zgłosiła interwencji ubocznej.

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2014r. postępowanie w stosunku do pozwanych P. J. (1) i M. N. zostało umorzone w związku z cofnięciem pozwu.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie nakazał pozwanym M. J. i K. J. (1), aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) i wydali go powodowi L. B. w stanie wolnym (pkt I); ustalił, że pozwanym M. J. i K. J. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II); zasądził od pozwanych M. J. i K. J. (1) solidarnie na rzecz powoda L. B. kwotę 337 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

W sprawie pomiędzy stronami bezsporne było, że powód L. B. jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K., o powierzchni 61,28m². Pozwani M. i K. J. (2) zajmowali lokal na podstawie stosunku najmu. Uiszczali wszystkie należności związane z jego użytkowaniem: czynsz najmu, następnie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, jak również opłaty za media.

W pozostałym zakresie Sąd ustalił następujący stan faktyczny. Pozwani K. J. (2) i M. J. wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w miejsce babki pozwanego K. J. (1) H. W. w 1985 roku. Pismami z dnia 17 sierpnia 2010 r. powód L. B. dokonał wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem trzyletniego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2013 r. Pismo z wypowiedzeniem skierował do każdego z pozwanych. W treści wypowiedzenia została wskazana z imienia i nazwiska osoba mająca zamieszkać w lokalu po opuszczeniu go przez pozwanych tj. córka powoda D. B.. W dniu wyrokowania w przedmiotowym lokalu zamieszkują M. J. i K. J. (2). P. J. (2) i M. N. w dniu wyrokowania nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu. P. J. (2) wyprowadził się ok. 7 lat temu, zaś M. N. jeszcze wcześniej. P. J. (2) został wymeldowany z pobytu stałego w lokalu w 2012 r., natomiast M. N. w 2002 r. Pomimo tego, że P. J. (2) i M. N. wyprowadzili się, K. J. (2) odbierał korespondencję kierowaną do swoich dzieci. M. J. i K. J. (2) nie zgłosili powodowi, że ich dzieci wyprowadziły się; uiszczali też opłaty naliczane od czterech osób. M. N. niejednokrotnie przebywała w przedmiotowym lokalu w soboty i niedziele. Pozwany K. J. (2) pobiera rentę z tytułu niezdolności do pracy w wysokości ok. 960 zł miesięcznie. Pozostaje pod stałą opieką poradni psychiatrycznej. Ponadto orzeczeniem Obwodowej Komisji Lekarskiej został zaliczony do drugiej grupy inwalidzkiej trwale. Nie sprawuje pieczy nad żadną osobą małoletnią lub niepełnosprawną. Pozwana M. J. jest zatrudniona przez wspólników spółki cywilnej (...) s.c. z miesięcznym wynagrodzeniem ok. 630 zł netto oraz przez T. (...) (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z miesięcznym wynagrodzeniem ok. 550 zł. Łącznie z dwóch źródeł zatrudnienia pozwana uzyskuje wynagrodzenie w wysokości ok. 1 180 zł. Nie sprawuje pieczy nad żadną osobą małoletnią lub niepełnosprawną. Pozwani nigdy nie korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwani uiszczali pierwotnie czynsz, a następnie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości ok. 1 200 zł. Ponadto opłacali media: opłaty za energię elektryczną w wysokości średnio ok. 260 zł miesięcznie oraz paliwo gazowe w wysokości średnio ok. 160 zł miesięcznie. Łącznie, wraz z czynszem, opłatami za wywóz śmieci oraz korzystanie z wody, pozwani uiszczali opłaty za użytkowanie lokalu w wysokości ok. 1 900 zł.

Ponadto co do wysokości opłat za wywóz śmieci i wodę Sąd uznał, te okoliczności za niezaprzeczone, uznane za przyznane na podstawie art. 230 k.p.c.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych dokumentów prywatnych i urzędowych. Prawdliwość wystawienia (przy dokumentach urzędowych) i zgodność treści z rzeczywistym stanem rzeczy (przy wszystkich dokumentach) nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd nie dopatrzył się powodów, dla których miałby odmówić im wiarygodności.

W wielu kwestiach Sąd uznał okoliczności faktyczne za bezsporne. W szczególności strony zgodnie potwierdziły skuteczność wypowiedzenia stosunku najmu oraz uiszczanie przez pozwanych wszelkich należności dotyczących użytkownika lokalu. Mając na uwadze wyniki rozprawy, Sąd uznał wskazane przez powoda okoliczności dotyczące wysokości ponoszonych przez pozwanych opłat z tytułu wywozu śmieci i poboru wody, a co do których pozwani się nie wypowiedzieli, za przyznane. Sąd, badając z urzędu przesłanki uprawniające pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, w tym ich sytuację majątkową, przeprowadził dowód z przesłuchania pozwanych. Sąd nie dał wiary pozwany w zakresie, w jakim wskazywali, że ponoszą opłaty za czynsz i media w wysokości 1 500 - 1 550 zł miesięcznie. Zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazywał, że pozwani mijają się w tej kwestii z prawdą. Już bowiem same opłaty z tytułu czynszu, poboru gazu i energii elektrycznej, potwierdzone w pełni wiarygodnymi dokumentami, wynosiły w sumie ok. 1 600 zł, a do tego jeszcze należało doliczyć, również ponoszone przez pozwanych, opłaty z tytułu wywozu śmieci i korzystania z wody. W sumie pozwani ponosili z tytułu użytkownika lokalu wydatki rzędu 1 900 zł miesięcznie. W żadnym momencie pozwani nie zaprzeczyli wskazywanym przez powoda wysokościom opłat za poszczególne media, podkreślając wręcz że wszystkie opłaty z tytułu czynszu oraz mediów regularnie uiszczają. Mając na uwadze tak ustaloną wysokość ponoszonych opłat za użytkowanie lokalu, Sąd nie dał również wiary zeznaniom pozwanych odnośnie osiąganych przez nich miesięcznych dochodów w łącznej kwocie ok. 2 100 zł. W świetle zasad logiki oraz doświadczenia życiowego nie sposób uznać, że pozwani nie posiadają żadnych dodatkowych źródeł dochodów i utrzymują się wyłącznie ze wskazanej kwoty. Gdyby w istocie pozwani mieli do dyspozycji kwotę niewiele ponad 2000 zł, po uiszczeniu wszelkich opłat za mieszkanie, na wydatki związane z żywnością, ubiorem i lekami pozostawałoby im zaledwie niecałe 200 zł miesięcznie. Sąd uznał, że nie jest możliwe dostarczenie dwojgu osobom podstawowych środków do życia za tak niską kwotę, nawet przy bardzo oszczędnym gospodarowaniu środkami finansowymi. Sąd poddał w wątpliwość wiarygodność zeznań pozwanych nie tylko wobec braku logiki i ich zgodności z zasadami doświadczenia życiowego, ale przede wszystkim z uwagi na sprzeczność z pozostałym, uznanym za wiarygodny, materiałem dowodowym. Łączna suma opłat związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu jest wyższa od podawanej przez pozwanych. Co więcej, pozwana w swoich zeznaniach zaniżyła kwotę swoich zarobków, gdyż jak wynika z zaświadczeń z pracy, jej miesięczny dochód wynosi ok. 1180 zł, a jak wynika z informacji udzielonej z Urzędu Skarbowego jej miesięczny dochód to ok. 1 240 zł miesięcznie - nie zaś jak podała pozwana ok. 1 100 zł. Mając na uwadze wysokość wykazanych dochodów pozwanych, kwota 80 - 140 zł nie jest bez znaczenia.

W pozostałym zakresie Sąd ocenił zeznania pozwanych jako wiarygodne. W szczególności dał wiarę ich twierdzeniom na temat niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez pozwanych P. J. (1) i M. N. oraz w kwestii stanu zdrowia K. J. (1). Okoliczności te zostały potwierdzone stosownymi, nie budzącymi wątpliwości co do ich wiarygodności i autentyczności, dokumentami.

Na tle powyższych okoliczności Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. W mieszkaniu stanowiącym własność powoda, zamieszkują pozwani M. J. i K. J. (2). Pismem z dnia 18 sierpnia 2010 r., skierowanym do wszystkich pozwanych, powód wypowiedział stosunek najmu powołując się na regulację art. 11 ust. 7 w zw. z ust. 5 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 t.j). Wypowiedzenie skierowane do pozwanych przez powoda spełniło powyższe warunki. Każda z osób zamieszkujących w lokalu otrzymała stosowne pismo, w którym powód dokonał wypowiedzenia umowy najmu wskazując konkretnie osobę mającą w lokalu zamieszkać. Wobec spełnienia ustawowych przesłanek wypowiedzenie najmu zostało dokonane skutecznie na dzień 31 sierpnia 2013 r.; trzyletni termin wypowiedzenia upłynął przed wytoczeniem powództwa. Pozwani na dzień orzekania nie mają skutecznego względem właściciela prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Mając na uwadze, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, a właściciel domaga się jego opuszczenia przez pozwanych, należało jego żądanie uwzględnić.

Po rozważeniu sytuacji osobistej i materialnej pozwanych Sąd Rejonowy uznał, że pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pozwani wnosząc o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego powoływali się na spełnienie przez nich przesłanek obligatoryjnego przyznania takiego prawa określonych w art. 14 ust. 4 pkt. 2 i 6 przywołanej wyżej ustawy. W szczególności wskazywali, że spełniają przesłanki określone przez Radę Miasta K. nr (...) /795/12 z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń. Podnieśli, że jako osoby, które otrzymały trzyletnie wypowiedzenie czynszu najmu, a których dochody nie przekraczają w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa dwuosobowego 175% kwoty najniższej emerytury (obecnie 1 454,50 zł) spełniają przesłanki otrzymania lokalu z zasobów Gminy Miejskiej K.. Pozwani, uzasadniając swoje uprawnienie do lokalu socjalnego, powołali się nadto na okoliczność niepełnosprawności K. J. (1). Z dokonanych przez Sąd ustaleń w istocie wynika, że pozwani rzeczywiście spełnili wskazane przesłanki z pkt. 2 i 6 art. 14 ust. 4 przywołanej ustawy. Niemniej jednak Sąd zważył, że przywołana regulacja art. 14 ust. 4 ustawy nie znajduje zastosowania gdy osoby, wobec których orzeka się eksmisję, mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 nie statuuje. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania. W niniejszej sprawie zachodzi taka właśnie szczególna sytuacja, gdy Sąd - pomimo wystąpienia enumeratywnie wyliczonych przesłanek obligatoryjnego przyznania lokalu socjalnego - ustala, iż pozwany nie przysługuje uprawnienie do takiego lokalu z uwagi na możliwość zamieszkania przez pozwanych w innym lokalu. W niniejszej sprawie wykazano, że pozwani bez żadnych opóźnień i pomimo niewielkich, deklarowanych dochodów, samodzielnie i bez żadnej pomocy ze strony instytucji publicznych, regulowali wszelkie należności z tytułu opłat czynszowych i za media. Łączna kwota tych opłat wynosiła ponad 1 900 zł miesięcznie. Jak trafnie wskazywał powód i co jest okolicznością powszechnie wiadomą, za kwotę 1 900 zł, a nawet niższą, pozwani są w stanie wynająć dla siebie na wolnym rynku inny lokal mieszkalny, choć niekoniecznie o tak dużym metrażu i korzystnej lokalizacji oraz tym samym standardzie. Lokale możliwe do wynajęcia za taką samą kwotę, jaką uiszczali pozwani z tytułu zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...), z pewnością są w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe pozwanych, a przecież to właśnie pozostaje celem regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i przepisów o lokalu socjalnym. Sąd I instancji zauważył, że przesłanką wyłączającą działanie ust.4 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów jest możliwość zamieszkiwania w innym lokalu, nie zaś możliwość zamieszkiwania w innym lokalu o podobnym standardzie, powierzchni lub lokalizacji, co poprzedni. Kluczem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a to bynajmniej nie jest związane z realizacją konkretnych warunków dotyczących wielkości i lokalizacji mieszkania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w pkt II wyroku ustalił, że pozwany M. i K. J. (2) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł kierując się wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację do powyższego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając wyrok w zakresie pkt II i zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, przez co doszło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych w zakresie ustalenia, iż:

- a) pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany,
- b) pozwani posiadają dochody wyższe niż 2000 złotych miesięcznie.
- c) pozwani uiszczają opłaty za lokal w wysokości ok. 1900 złotych,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 14 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 3 oraz w zw. z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

poprzez brak przyznania pozwanym prawa do otrzymania lokalu socjalnego, pomimo tego, iż ich sytuacja materialna i życiowa przemawia za przyznaniem im takiego prawa,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 14 ust. 4 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz art. 14 ust. 4 pkt. 2 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, poprzez niewłaściwe zastosowanie pierwszej z powyższych regulacji oraz brak zastosowania dalszych wskazanych powyżej regulacji.

W oparciu o powyższe zarzuty wnieśli o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku co do zaskarżonego pkt. II, poprzez ustalenie, iż pozwanym M. J. i K. J. (2) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K., a co za tym idzie, również o wstrzymanie wykonania pkt. I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

2) przyznanie pozwanym od powoda kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji zarzucili, że błędnie Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Ustalenie takie w ich ocenie jest całkowicie niezasadne w kontekście zebranego w sprawie materiału dowodowego, z którego jednoznacznie wynika, iż nie posiadają żadnego innego tytułu prawnego do lokalu, a także nie posiadają żadnej ekspektatywy otrzymania takiego lokalu. Wskazali na całkowitą niezasadność interpretacji przez Sąd pojęcia możliwości uzyskania innego lokalu, kwestionując zasadność przyjętej przez Sąd teorii, według której osiąganie dochodów, które z jednej strony mieszczą się w gminnym kryterium niskiego dochodu i uprawniają do otrzymania lokalu gminnego, a z drugiej strony mogą być wystarczające do wynajęcia innego lokalu, ponieważ przez dłuższy okres czasu nie byłoby z oczywistych powodów w stanie opłacać tak wysokiego czynszu w stosunku do ich zarobków. Zarzucili, że tego typu rozumowanie jest oczywiście sprzeczne z ratio legis przepisu zawartego w art. 14 ust. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. Podnieśli, że ustawodawca wskazując na to, że osiąganie dochodu na poziomie uprawniającym do otrzymania pomocy gminnej jest przesłanką obligatoryjną dla przyznania lokalu, w sposób jednoznaczny przesądził, że dochód taki nie może być rozumiany jako umożliwiający otrzymanie innego lokalu. W razie bowiem przyjęcia, iż nawet w sytuacji spełnienia przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów i tak można lokal pozyskać na wolnym rynku, to stosowanie tej regulacji byłoby de facto wyłączone.

Apelujący zarzucili, że kolejnym błędnym ustaleniem Sądu było ustalenie co do tego, iż posiadają w rzeczywistości wyższe dochody. Ustalenie to było nie poparte żadnym ustaleniem dowodowym, a jedynie stwierdzeniem Sądu, iż 200 złotych nie może wystarczać na bieżące utrzymanie. Zaprzeczyli także temu, aby przyznali fakt ponoszenia rachunków w wysokościach przez powoda wskazanych i nie przyznanych. Jednocześnie obliczenia Sądu były w tym zakresie nieprawidłowe, ponieważ licząc czynsz plus opłaty za wodę i śmieci oraz gaz i prąd powodowie nie ponosili kosztów 1900 złotych a niższe, w okolicach 1700 złotych.

Podali, że po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji doszło do zmiany okoliczności faktycznych, a to pozwana M. J. utraciła jedno ze swoich źródeł dochodu, bowiem nie przedłużono z nią umowy w firmie (...), a więc aktualnie miesięcznie przychody pozwanej wynoszą nie 1180 złotych miesięcznie, a jedynie 630 złotych miesięcznie netto z tytułu pracy w firmie (...). Dochody obydwójga pozwanych począwszy od maja 2014 r. nie przekraczają więc aktualnie 1600 złotych. Powyższe oznacza, że nie są więc w stanie nie tylko uiszczać czynszu dotychczasowego i opłat za media, ale nie byłoby w stanie pozyskać jakiegokolwiek lokalu na wolnym rynku. Ze względu na powyższą zmianę, nie uiszczają także od jakiegoś czasu pełnej kwoty należnej na rzecz właściciela lokalu, ze względu na fakt, iż nie są w stanie tego kosztu ponieść.

Podnieśli, że zastosowanie w stosunku do nich znajduje regulacja zawarta w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazująca przypadki w których orzeczenie prawa do lokalu socjalnego jest obligatoryjne. Nie znajduje

przy tym zastosowania przepis zawarty w art. 14 ust. 7 tejże ustawy, gdyż wyłącza jego zastosowanie regulacja przejściowa zawarta w art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, zgodnie z którą przepisów art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie tejże ustawy, to jest przed 2001 r.

Dalej wskazali, iż spełniają przesłankę określoną w art. 14 ust. 4 pkt. 6. to jest spełniają przesłanki określone przez Radę Miasta K. nr. LVIII/795/12 z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń. Zgodnie z § 4 pkt. 2 tejże uchwały, dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 oraz art. 11 ust. 5 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie powinien przekraczać 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym, a co za tym idzie, osobami uprawnionymi do otrzymania lokalu z zasobów Gminy Miejskiej K. są osoby które otrzymały trzyletnie wypowiedzenie czynszu najmu, a których dochody nie przekraczają w gospodarstwie dwuosobowym 175% najniższej emerytury. Kwota ta wynosi aktualnie 831,15 zł na osobę, to jest 1.454,50 zł (175%) na osobę w gospodarstwie dwuosobowym, a zatem pozwani powyższe przesłanki spełniają. Łączne aktualne dochody pozwanych wynoszą w chwili obecnej niecałe ok. 1.600 zł

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego według norm przewidzianych.

Pismem z dnia 7 listopada 2014 r. Gmina Miejska K. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powoda. Na rozprawie w dniu 7 listopada 2014 r. wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Odwoławczy – w zakresie aktualnej sytuacji majątkowej pozwanych - ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest zatrudniona na umowę o pracę na 1/2 etatu jako sprzątaczką w biurze, z tytułu czego pobiera wynagrodzenie w wysokości 658 zł miesięcznie.

Dowód : zeznania pozwanej k. 131-132

Z pozwaną M. J. od dnia 1 kwietnia 2014 r. nie została podpisana kolejna umowa zlecenia ze spółką (...).

Dowód: zaświadczenie z dnia 29 maja 2014 r.; k. 110

Pozwany K. J. (2) pobiera rentę w wysokości 980 zł miesięcznie.

Dowód: zeznania pozwanego K. J. (2) k.132

Od dnia 1 kwietnia 2014 r. pozwani płacą powodowi tytułem czynszu kwotę 500 zł oraz 200 zł za wodę, prąd i śmieci, a w sezonie grzewczym dodatkowo około 350-400 zł za gaz. Miesięcznie na lekarstwa pozwani wydają kwotę 200 zł. Pozwani nie korzystają z pomocy MOPS-u. Żyją za 400 zł miesięcznie.

Dowód: zeznania pozwanej M. J. k. 131

Córka pozwanych mieszka w 40-50 metrowym mieszkaniu na oś. Dywizjonu 303 w K. wraz z mężem, dwójką dzieci oraz 84 -letnim teściem. Nie pracuje z uwagi na sprawowanie opieki nad dziećmi. Syn pozwanych kupił na kredyt 3-pokojowe mieszkanie na ul. (...), gdzie mieszka wraz z żoną i dwójką dzieci. Pracuje jako kucharz w restauracji hotelu (...).

Dowód: zeznania pozwanej k. 131

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie zeznań pozwanych oraz dołączonego do apelacji zaświadczenia, któremu Sąd dał wiarę w całości, albowiem jego prawdziwość nie była kwestionowana. Sąd dał również wiarę

podanym przez pozwanych okolicznościom w zakresie ich aktualnej sytuacji materialnej, albowiem nie zachodziły żadne okoliczności przemawiające przeciwko nadaniu im waloru wiarygodności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako zasadna musiała skutkować zmianą wyroku w zaskarżonej części.

W związku z zaskarżeniem przez pozwanych wyroku w zakresie orzeczenia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd Okręgowy z urzędu ustalił aktualną sytuację materialną apelujących. Poczynione ustalenia uzasadniają wniosek, iż pozwani nie są w stanie zapewnić sobie lokalu mieszkalnego we własnym zakresie. Aktualnie dochód pozwanych wynosi 1638 zł, bowiem pozwana utraciła jedno ze źródeł dochodu, tj. pracę w firmie (...). Dochód w takiej wysokości uniemożliwia wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Jednocześnie jak wynika z poczynionych ustaleń pozwani nie mogą liczyć na wsparcie ze strony swoich dzieci czy to finansowe, poprzez wspomóżenie w wynajęciu mieszkania, czy też poprzez wspólne z nimi zamieszkanie, z uwagi na brak możliwości dzieci w tym zakresie.

Na tle powyższych okoliczności należało stwierdzić, że pozwani spełniają przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 poz. 150 j.t., dalej uopl). Pozwani bowiem spełniają przesłanki określone przez Radę Miasta K. w uchwale nr. LVIII/795/12 z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Miejskiej K. oraz tymczasowych pomieszczeń. Zgodnie z § 4 pkt. 2 te same uchwały, dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 oraz art. 11 ust. 5 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, nie powinien przekraczać 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym, a co za tym idzie, osobą uprawnioną do otrzymania lokalu z zasobów Gminy Miejskiej K. są osoby które otrzymały trzyletnie wypowiedzenie czynszu najmu, a których dochody nie przekraczają w gospodarstwie dwuosobowym 175% najniższej emerytury. Kwota ta wynosi aktualnie 831,15 zł na osobę, to jest 1454,50 zł (175%) na osobę w gospodarstwie dwuosobowym. Mając na uwadze, że aktualny łączny dochód pozwanych wynosi 1638 zł, przyjąć należy, że pozwanym przysługuje lokal socjalny od Gminy Miejskiej K.. Jak ustalono powyżej, pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany - z uwagi na zmniejszenie wysokości ich dochodów miesięcznych utracili możliwość wynajęcia dla siebie na wolnym rynku innego lokalu, w którym możliwe byłoby zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Powyższa konstatacja musiała prowadzić na podstawie art. 386 § 1 kpc do zmiany wyroku w zaskarżonym zakresie, a co się z tym wiąże również w oparciu o przepis art. 14 ust. 6 uopl do wytrzymania wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwani w całości wygrali apelację, a zatem Sąd orzekł o kosztach postępowania odwoławczego na podstawie art. 98 kpc, zasądzając od powoda na rzecz pozwanych kwotę 260 zł, na którą składa się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w stawce minimalnej na podstawie §9 pkt 1 w zw. z §12 §1 ust. 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. z 2013 poz. 490 j.t.)