

Sygn. akt II Ca 356/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.) SSR del. Mirosława Makowska
Protokolant	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółka z o.o.w T.przy udziale interwenienta ubocznego Gminy M. T.po stronie powoda

przeciwko R. W. , M. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 13 lutego 2014 roku, sygn. akt I C 1030/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala , iż pozwanym R. W. , M. W. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz uchyla punkt trzeci,

2. zasądza solidarnie od pozwanych R. W. i M. W. na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. T. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt. II Ca 356/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim cytuję:

„1. nakazał pozwanym M. W., R. W.aby wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w budynku położonym przy ul. (...)w T.i wydali go powodowemu (...) Towarzystwu Budownictwa (...)z o.o. wT.

2. orzekł, że pozwanym M. W., R. W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, 3. nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku przez pozwanych M. W., R. W. do czasu złożenia wymienionym pozwanym przez Gminę M.T. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

4. odstąpił od obciążenia pozwanych M. W., R. W. zwrotem kosztów procesu na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w T.

5. zasądził od pozwanych M. W., R. W. solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. T. kwotę 40,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu” - koniec cytatu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 czerwca 2007 roku powodowe (...) Spółka z o.o. w T. zawarła z pozwanymi R. W. i M. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w T.. Wobec zalegania zapłatą czynszu przez najemców, powodowe Towarzystwo, najpierw wezwało ich do zapłaty należności, a po bezskutecznym upływie terminu wypowiedziało pozwanym R. W. i M. W. z dniem 30 listopada 2012 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej oraz z dodatku mieszkaniowego w miejscowym MOPS. Nie figurują w rejestrze osób bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy. Pozwany R. W. (lat 42) pobiera z ZUS Oddział w T.. rentę z tytułu niezdolności do pracy w kwocie 561,51 złotych /brutto- miesięcznie/, ponadto zatrudniony jest w zakładzie pracy (...) w T.. gdzie otrzymuje wynagrodzenie w wysokości najniższej krajowej. Pozwana M. W. (lat 37) zatrudniona jest w firmie (...) w T.. jako pracownik administracyjny z wynagrodzeniem miesięcznym 1.900,00 złotych brutto. Małżonkowie W. posiadają zobowiązania wobec banków.

Mając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stosunek prawny uległ wygaśnięciu wobec skutecznego wypowiedzenia umowy przez stronę powodową. Powodem wypowiedzenia było zaleganie przez najemcę z opłatą czynszu najmu.

Z okoliczności przytoczonych w uzasadnieniu żądania pozwu oraz z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powództwo o orzeczenie eksmisji jest zasadne.

W przedmiotowej sprawie, po stronie pozwanego zachodzą okoliczności, które obligowały Sąd do orzekania o przysługującym prawie do lokalu socjalnego / art.14 ust.4 pkt 4 powołanej ustawy/, zachodzą również- w odniesieniu do pozwanych małżonków W.- przesłanki fakultatywne dotyczące dotychczasowego sposobu korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej.

W ocenie Sądu Rejonowego sytuacja pozwanych, pozwanego przebywającej na rencie chorobowej, a wysokość otrzymywanego świadczenia z ZUS wynosi 561,51 złotych, osiągane przez pozwanych wynagrodzenia z tytułu zatrudnienia w wysokościach zbliżonych do najniższej krajowej, zaciągnięte zobowiązania bankowe, przemawiała za przyznaniem im uprawnienia do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. przyjmując, że zachodzą szczególne okoliczności po stronie pozwanych, Sąd odstąpił od obciążania ich kosztami postępowania na rzecz powoda.

O kosztach procesu należnych interwenientowi ubocznemu orzeczono na podstawie art. 107 k.p.c. w związku z art. 98 k.p.c.

Na podstawie art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c. orzeczono o umorzeniu postępowania w stosunku do pozwanych B. G. i A. M..

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł interwenienta uboczny skarżąc wyrok w części, tj. w zakresie jego punktu 2 orzekającego, że pozwanym M. W. R. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz co do jego punktu 3 nakazującego wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku przez pozwanych

M. W. i R. W. do czasu złożenia wymienionym pozwanym przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił: naruszenie prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyznaniu pozwanemu R. W. uprawnienia do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy przepis ten wyraźnie wyłącza uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany; błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, iż sytuacja materialna i rodzinna pozwanych M. i R. małżonków W. jest sytuacją szczególną w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) oraz przyjęcie, że powyższa szczególna sytuacja oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu uzasadnia przyznanie w/w pozwanym prawa do lokalu socjalnego; naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 kpc poprzez przyjęcie dowolnej oceny zgromadzonego materiału w sprawie i bezpodstawne przyznanie pozwanym M. W. i R. W. uprawnienia do lokalu socjalnego.

Wskazując na powyższe wnosili o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez orzeczenie, iż pozwanym M. W. i R. W. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz uchylene wstrzymania wobec nich nakazu opuszczenia i opróżnienia tego lokalu oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje; apelacja jest uzasadniona.

Zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 14 ust 4 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy ... itd. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie jest zasadny. Uwadze Sądu I instancji uszło, że w/w przepis upoważnia do otrzymania prawa do lokalu socjalnego emerytów i rencistów, którzy muszą spełniać kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Pozwani jak wynika z niespornych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego nie spełniają warunków koniecznych do objęcia ich pomocą społeczną. Łączny dochód miesięczny pozwanych wynosi około 4000,00 zł, nie mają na utrzymaniu małoletnich dzieci. Fakt zaliczenia pozwanego do grupy osób niezdolnych do pracy nie jest wystarczający do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Brak jest również pozostałych przesłanek wymienionych w w/w art. 14, które takowe uprawnienia pozwanym by dawało.

Ponieważ zaskarżone orzeczenie zostało wydane z obrazą prawa materialnego dlatego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało je zmienić i orzec jak w sentencji.