

Sygn. akt II Ca 185/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Robert Figurski
Sędziowie:	SO Elżbieta Piotrowska SO Sabina Ziser (sprawozdawca)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Klaudia Pasieczny

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L. - Zarząd (...) w L.

przeciwko pozwanemu M. N.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 16 stycznia 2013 roku

sygn. akt VII C 1582/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1. w punkcie II orzeka, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,**
- 2. w punkcie III uchyla orzeczenie w nim zawarte;**

II. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt II Ca 185/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy w Legnicy nakazał pozwanemu M. N. aby opuścił, opróżnił i wydał stronie pozwanej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) (punkt I).

Sąd przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego (punkt II) oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt III). Tytułem rozliczenia kosztów procesu, w punkcie IV wyroku, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że pozwany nie posiada skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem dlatego też na podstawie art. 222 par. 1 kc właściciel lokalu – Gmina L. uprawniona jest do żądania jego wydania. W ocenie Sądu pierwszej instancji powód spełniał przesłanki uzasadniające przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Sąd wskazał, że w 2011r. pozwany został zmuszony do opuszczenia tego lokalu przez ówczesnego najemcę. W chwili obecnej zamieszkuje w lokalu przy ul. (...), który wyremontował. Zajmuje go wraz z konkubiną, która jest w ciąży i małym dzieckiem. Ich miesięczny dochód wynosi około 2.100 zł netto. W lokalu przy ul. (...) pozostały rzeczy pozwanego dlatego też nie można uznać, że wyprowadził się ze spornego lokalu z zamiarem jego opuszczenia.

Z rozstrzygnięciem zawartym w punkcie II i III nie zgodziła się strona powodowa wnosząc apelację, w której zarzuciła naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wskazując na powyższe skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez uchylenie orzeczeń zawartych w punkcie II i III oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy przyznając pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego oparł się na uznaniu, że M. N. znajduje się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodzić się jednak należy ze skarżącym, że ustalony w sprawie stan faktyczny nie uzasadnia przyjęcia takiej konkluzji. Pozwany jako osoba młoda, nie mająca żadnych ograniczeń zdrowotnych w zatrudnieniu, uzyskująca dochód z pracy zarobkowej i zaspokajająca swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, nie może być uznana za podmiot wymagający szczególnej ochrony w świetle wskazanej wyżej ustawy. Z ustalonej w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji sytuacji rodzinnej i majątkowej wynika, że pozwany nie zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) jeszcze za życia R. B., choć jak wskazywał było to z przyczyn od niego niezależnych. Ale nawet po śmierci dotychczasowego najemcy, kiedy nie było już żadnych przeszkód, nie wprowadził się do tego lokalu, nie uiszczał za niego należnego czynszu i nigdy nie występował do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu tego lokalu. Przez cały ten czas zaspokajał wraz z rodziną potrzeby mieszkaniowe wynajmując lokal przy ul. (...), co czyni również w chwili obecnej. W tej sytuacji - zdaniem Sądu Okręgowego - pozwany jest w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe poza lokalem objętym eksmisją, bez konieczności korzystania z pomocy gminy, zastrzeżonej dla osób ubogich, nieporadnych i znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji życiowej. Jeżeli nawet przyjąć, za Sądem Rejonowym, że sytuacja pozwanego nie jest dobra, to niewątpliwie nie jest równocześnie bardzo zła, a tylko taka uzasadniałaby przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego- przy jednoczesnym niespełnianiu kryteriów obligatoryjnego uprawnienia w tym względzie na mocy art. 14 ust. 4 ustawy.

Podzielając zatem co do zasady stanowisko apelującego Sąd II instancji orzekł, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, dlatego też wyrok podlegał stosownej zmianie w punktach II i III na podstawie art. 386 par. 1 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 kpc. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w powołanym wyżej przepisie który uzasadnia odstępianie od obciążenia pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz strony powodowej. Pozwanemu w chwili obecnej urodziło się drugie dziecko, które pozostaje na jego utrzymaniu, stracił on stałą pracę i w chwili obecnej wykonuje jedynie prace dorywcze.