

*Sygn. akt II Ca 924/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 29 stycznia 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy P.**

przeciwko **G. S.**

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 3 października 2012 r., sygn. akt I C 926/12

**zmienia zaskarżony wyrok w pkt. II w ten sposób, że orzeka, iż pozwanemu**

**nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.**

Sygn. akt II Ca 924/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 października 2012 r. Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu G. S., aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie P. lokal mieszkalny położony w P., przy ul. (...), ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy P. i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Strony, poczynawszy od 17 listopada 2006 r., łączył stosunek najmu lokalu socjalnego położonego w P. przy ul. (...), składającego się z pokoju i kuchni o powierzchni 17,86 m<sup>2</sup>, będącego w zasobie komunalnym powodowej Gminy. Wobec upływu terminu wyznaczonego umową, najem wygasł z dniem 31 grudnia 2009 r. Umowa, zawarta pierwotnie do dnia 16 listopada 2007 r., była dwukrotnie na wniosek pozwanego przedłużana na roczne okresy, wobec przeprowadzanych postępowań wyjaśniających, potwierdzających właściwe zachowanie pozwanego w miejscu

zamieszkania i przestrzeganie obowiązującego regulaminu porządku domowego. Pismami z 15 października 2010 r. i 26 czerwca 2012 r. strona powodowa wzywała pozwanego do wydania lokalu oraz uregulowania zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy, powołując przepis art. 675 § 1 kc z zw. z art. 680 kc, stanął na stanowisku, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, gdyż pozwany utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Nadto wskazał, że stosownie do treści art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ocenie Sądu, zważywszy na wyrażony przez ustawodawcę obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego, wynikający z powołanego wyżej przepisu, zobowiązujący Gminę do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a także z uwagi na potwierdzone w pismach powódki z 23 czerwca 2008 r. i 4 maja 2009 r. właściwe korzystanie przez G. S. z przyznanego lokalu, pozwany posiada uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy P.. Przyznając wspomniane uprawnienie, Sąd, na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej wyżej ustawy, wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. O kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 98 § 1 kpc.

W apelacji od powyższego wyroku w pkt. II strona powodowa, wnosząc o jego zmianę poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego,

a w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku, o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, zarzuciła obrazę przepisów postępowania poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego z wstrzymaniem wykonania wyroku do czasu złożenia mu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

#### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja strony powodowej jest uzasadniona. Sąd Rejonowy, pomimo prawidłowych ustaleń faktycznych dokonanych w niniejszej sprawie, w sposób niezgodny z prawem ustalił pozwanemu prawo do lokalu socjalnego. Co prawda każdemu lokatorowi, który utracił tytuł do zajmowania lokalu i należał do jednej z kategorii wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / t. j. Dz. U. nr 31, poz. 266 ze zm. / przysługuje obligatoryjne prawo do lokalu socjalnego, jednakże z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by pozwany znajdował się w sytuacji, o jakiej mowa w wyżej wskazanym przepisie. Pozwany w niniejszej sprawie w żaden sposób nie wykazał, że uprawnienie do lokalu socjalnego powinno mu przysługiwać z innych przyczyn, np. z uwagi na jego stan materialny czy rodzinny. Z samego zaś faktu, że na podstawie art. 4 powołanej wyżej ustawy gmina ma obowiązek zaspokajać potrzeby mieszkaniowe swych mieszkańców, nie może - w ocenie Sądu Okręgowego - wynikać automatyczne uprawnienie do lokalu socjalnego dla każdego z lokatorów, który utracił tytuł do zajmowanego mieszkania. Z tych więc względów, uznając apelację strony powodowej za słuszną, Sąd Okręgowy, w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok.