

Sygn. akt II Ca 491/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Maciej Ejsmont (del)

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K. (1) i D. K. (2)

przeciwko Gminie W.

o ustalenie prawa do lokalu socjalnego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 12 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 2137/12

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala.

Sygn. akt Ca II 491/ 13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Wałbrzychu w sprawie z powództwa D. K. (1), D. K. (2) przeciwko Gminie W. orzekł o uprawnieniu powodów do lokalu socjalnego, nakazał wstrzymać wykonanie wobec D. K. (2) opróżnienie lokalu, o którym mowa w wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 8 września 2011 roku, sygn. akt I C 422/11 do czasu złożenia D. K. (2) przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wobec powodów orzeczono eksmisję z zajmowanego samowolnie lokalu przy ul. (...) w W.. Powódka D. K. (1) nie osiąga aktualnie żadnych dochodów, zajmuje się małoletnim synem powodów T. K., który ma 3 miesiące.

Powód D. K. (2) prowadzi działalność gospodarczą w formie lombardu uzyskując średnie wynagrodzenie 1.100,00 zł. W ciągu ostatnich dwóch miesięcy powód uzyskał dochód 500,00 zł a w przypadku lepszych miesięcy dochody powoda wyniosły 1.000,00 zł.

Powodowie szukali lokalu na wynajem, lecz koszty okazały się za wysokie z uwagi na fakt, że powód jest jedynym żywicielem rodziny z racji zajmowania się powódki niedawno urodzonym dzieckiem.

Powodów nie stać na wynajęcie mieszkania w którym byłyby warunki do wychowywania 3 - miesięcznego dziecka w średniej cenie od 500,00 zł bez uszczerbku dla bieżących kosztów utrzymania rodziny.

Powodowie ograniczając się z jedzeniem, kupując najtańsze rzeczy, otrzymują pomoc od znajomych dla dziecka w formie ubrań. Powodowie oszczędzają w ten sposób aby jak najwięcej dać swojemu dziecku. Powodowie nie mając aktualnie gdzie zamieszkać, nie mogą liczyć na pomoc swoich rodzin.

Rodzice powódki, gdy dowiedzieli się o ciąży powódki kazali powódce iść do powoda, i nie przyjęli powódki do mieszkania. Również powód nie ma żadnego wsparcia w rodzinie albowiem z matką, która została pozbawiona władzy rodzicielskiej i która znajduje się na leczeniu odwykowym nie utrzymuje kontaktu. Natomiast rodzice zastępczy powoda, u których zamieszkiwał po osiągnięciu przez niego pełnoletności, nalegali aby powód opuścił ich mieszkanie.

Powodowie próbowali uzyskać z zasobów strony pozwanej lokal do remontu jeszcze przed samowolnym zajęciem lokalu przy ul. (...) w W., lecz nie doczekali się decyzji w tym zakresie.

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art. 24 i art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Pozwana zaskarżając apelacją powyższy wyrok w całości, zarzuciła:

naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. jedn. DZU z 2005 Nr 31 poz. 266) poprzez jego błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż szczególne okoliczności usprawiedliwiające przyznanie prawa do lokalu socjalnego w świetle zasad współżycia społecznego to niskie dochody i fakt posiadania dzieci.

Wskazując na powyższe podstawy apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy przyjmując za własne ustalenia Sądu Rejonowego, zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Pozwana trafnie wskazuje w apelacji, że przepis art. 24 powołanej wyżej ustawy ma charakter wyjątkowy, bowiem powstanie prawa do lokalu socjalnego uzależnia od oceny stosunku prawnego z punktu widzenia zasad współżycia społecznego wobec osoby, która naruszyła prawem chronione dobro czyli cudzą własność. Sąd Okręgowy podziela pogląd pozwanej, że szczególne okoliczności, które usprawiedliwiałyby przyznanie uprawnień do lokalu socjalnego takiej osobie winny mieć zatem również wyjątkowy charakter, to jest winny być niezależne i niemożliwe do przewidzenia przez osobę ubiegającą się o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, nadto winny być o charakterze nagłym i niespodziewanym, komplikujące na tyle sytuację rodzinną i osobistą, że przyznanie prawa do lokalu socjalnego stanie się rzeczywiście usprawiedliwione.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie można niskich dochodów w rodzinie, braku dostatecznego wykształcenia, posiadania małego dziecka uznać za przyczyny wystarczająco usprawiedliwiające ustalenie uprawnień do lokalu socjalnego, bowiem jak trafnie zarzuca pozwana, prowadzi to do nieuprawnionego rozszerzenia stosowania powyższego przepisu w wyniku jego błędnej interpretacji .

Dodać należy, że zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego stanowi przeszkodę do uzyskania tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy W.(§ 4 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej W.z dnia 13 lipca

2004r, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.- Dz. U Woj. Doln. Nr 197, poz. 3107 ze zm.). Uwzględnienie powództwa w wyżej wskazanych okolicznościach sprawy, pośrednio sankcjonujące korzystanie przez powodów z lokalu bez tytułu prawnego, prowadziłyby zatem do obejścia przepisów prawa miejscowego i nieuzasadnionego uprzywilejowania osób działających w sposób sprzeczny z prawem.

W niniejszej sprawie brak jest również podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Przede wszystkim trzeba zauważyć, że na naruszenie zasad współżycia społecznego, nie może powoływać się ten, kto swoim działaniem również zasady te narusza (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011r., sygn. akt I PK 135/10, LEX Nr 794776). Ingerencja w cudzą własność stanowiąc przede wszystkim naruszenie zasady ochrony własności (art. 140 k.c.), stanowi również działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż jedną z nich jest działanie z poszanowaniem reguł prawnych. Skoro powód – D. K. (2) naruszył prawo zajmując lokal, to nie może skutecznie zarzucać Gminie W., że narusza zasady współżycia społecznego odmawiając przyznania lokalu socjalnego. Materiał dowodowy nie dostarcza podstaw do przyjęcia, że po stronie powodów zachodzą szczególne okoliczności, uzasadniające uwzględnienie ich powództwa. Z tych również przyczyn, Sąd Okręgowy nie podzielił oceny Sądu Rejonowego i nie dopatrywał się po stronie powodów szczególnych okoliczności uzasadniających wyznaczenie (odroczenie) terminu do spełnienia orzeczonego wyrokiem obowiązku (art. 320 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo jako bezzasadne.