

Sygn. akt II Ca 921/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółki (...) SA w B.

przeciwko K. A., N. A., W. A., J. M., E. O., P. O., D. O. (1) oraz D. O. (2)

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy W.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 19 września 2013r., sygn. akt VIII C 868/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 921/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem nakazano wymienionym w nim pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej bliżej opisanego lokalu mieszkanego, pozwanym – oprócz pozwanego Z. O. – przyznano uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, powództwo wobec E. O. oddalono, a także orzeczono o kosztach sądowych, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny: - w dniu 29 czerwca 1990 r. pozwana E. O. zawarła z poprzednikiem prawnym strony powodowej umowę najmu mieszkania zakładowego; wobec powstania zaległości czynszowych w dniu 20 czerwca 2012 r. wypowiedziano pozwanym umowę najmu; w lokalu tym zameldowani są : Z. O., W. A., P. O., D. O. (2), K. A., N. A. i J. M.; z kolei P. O., D. O. (2), D. O. (1), W. A. są osobami bezrobotnymi, P. O. jest matką małoletniej J. M. a W. A. jest matką małoletnich N. i K. A..

W ocenie sądu żądanie nakazania pozwanym wydania stronie powodowej dotychczas zajmowanego lokalu jest uzasadnione, skoro umowa najmu została rozwiązana, a zatem pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, dlatego

też strona powodowa - jako właściciel nieruchomości – może skutecznie domagać się wydania lokalu na podstawie art. 222 § 1 kc. Skoro jednak niektórzy ze wskazanych wyżej pozwanych są osobami bezrobotnymi, a niektórzy małoletnimi, orzeczono o przyznaniu im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego / art. 14 ust. 1 – 4 i ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.. /, wstrzymując jednocześnie wykonanie wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W apelacji interwenient uboczny zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 14 ust. 7 w zw. z ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów..., ponieważ przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a skoro pozwani zajmują taki właśnie lokal bez tytułu prawnego, to brak jest podstaw do przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, wobec czego wniósł o zmianę pkt. II i III zaskarżonego wyroku przez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje : Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesiony w niej zarzut nie znajduje potwierdzenia w okolicznościach sprawy. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, dodatkowo tylko wskazując na następujące kwestie :

-dotychczas każdemu lokatorowi, który utracił tytuł do zajmowania lokalu i znajdował się w jednej z kategorii osób wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.. przysługiwało obligatoryjne prawo do lokalu socjalnego; zmiana wprowadzona do tego przepisu przez dodanie ust. 7 eliminuje jednak z kręgu osób wskazanych w ust. 4 tych lokatorów, którzy zajmują lokale niewchodzące w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem tych, którzy zajmują lokale na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową czy TBS;

-oznacza to, że osoby ,które używają lokalu należącego do podmiotów prywatnych, będących stroną stosunku prawnego z lokatorem, mimo że należą do jednej z kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów..., nie mają obligatoryjnego prawa do lokalu socjalnego, a jedynie sąd na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów..., może im takie prawo przyznać;

-zgodnie z ust. 3 art. 14 ustawy o ochronie..., sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną; - jeżeli zatem niektórzy z pozwanych są osobami bezrobotnymi ,bez prawa do zasiłku oraz jakichkolwiek udokumentowanych dochodów, a niektórzy - osobami małoletnimi , to taka szczególna ich sytuacja materialna i rodzinna wskazuje na zaistnienie przesłanek do przyznania tym pozwany uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, o czym trafnie orzekł sąd pierwszej instancji.

Z tych przyczyn apelacja interwenienta ubocznego jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc /.