

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Gminy M. S. – ZbiLK przeciwko B. G., J. G. (1), małoletnim R. G., J. G. (2), M. G., N. G. reprezentowanych przez rodziców B. i J. małżonków G. o opróżnienie lokalu mieszkalnego (sygn. akt I C 113/17):

I. nakazał pozwanym B. G., J. G. (1), małoletnim R. G., J. G. (2), M. G., N. G., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy al. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy, przy czym wyrok w stosunku do J. G. (1) jest zaoczny,

II. ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, który obowiązana jest im zapewnić Gmina M. S.,

III. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu określonego w punkcie I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. S. w S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądził od pozwanych J. G. (1) i B. G. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, odstępując od obciążania tymi kosztami pozostałych małoletnich pozwanych,

V. nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktu IV w stosunku do J. G. (1).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Gmina M. S. wniosła pozew z żądaniem nakazania pozwanym B. i J. G. (1) oraz małoletnim R. G., J. G. (2), M. G. i N. G. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy al. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu wg norm przepisanych.

Gmina M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy al. (...).

Pozwani B. i J. G. (1) byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy al. (...) i jako najemcy byli zobowiązani do terminowego regulowania czynszu oznaczonego w umowie.

Umowa najmu na lokal została zawarta 16 września 2009 roku na okres do dnia 15 września 2012 roku z możliwością jej przedłużenia. Wysokość czynszu najmu określono na kwotę 33,14 zł

Oplaty od 19 stycznia 2017 roku za lokal ustalona na łączną sumę 205,02 zł. w tym opłata za zimną wodę 43,40 zł, opłata za domofon 1,36 zł, opłata z odprowadzenie ścieków 67,50 zł, odszkodowanie za lokal socjalny 52,76 zł (czynsz zasadniczy), opłata z wywóz nieczystości stałych 40 zł. Pozwani posiadali zadłużenie za 2016 rok z tytułu nieuiszczenia opłat za korzystanie z lokalu w kwocie 2321,62 zł, ogólnie łączne zadłużenie na dzień 19 stycznia 2017 roku na kwotę 9382,50 zł.

B. G. i J. G. (1) są rodzicami małoletnich J. G. (2) (11 lat), M. G. (8 lat) i N. G. (niepełne 2 lata). J. G. (1) nie jest ojcem R. G., nosi on tylko nazwisko męża swojej matki B. G..

B. G. w kwietniu 2013 roku wносиła do pozwanej o rozłożenie zaległości na raty po 200 zł. Nie wywiązała się z tego zapewnienia.

Na pozwanych została złożona skarga przez mieszkańców do administracji Wspólnoty Mieszkaniowej al. (...) w S.. Zarzucano pozwanym wandalizm, sprowadzenie osób trzecich, które okupują i dewastują klatki schodowe, spożywają alkohol, niszczą substancję klatek schodowych.

Pozwani zostali wezwani do opróżnienia i wydania lokalu pismem z dnia 24 stycznia 2017 roku.

Od zamieszkania J. i B. G. wraz z dziećmi pogorszyły się warunki mieszkaniowe dla dotychczasowych leciwych mieszkańców w związku z przebywaniem na częściach wspólnych Wspólnoty Mieszkaniowej al. (...) osób trzecich, które przychodziły do małoletniego R. G.. Klatki schodowe są popisane flamastrami, podziurawione, zawierają niecenzuralne napisy pod adresem innych mieszkańców ww. nieruchomości. Najbardziej uciążliwy w zamieszkanu był R. G., który sprowadzał kolegów i w podwórku oficyny przesiadywał z kolegami gdzie spożywał piwo. Wraz z nimi skakał po klapach od śmietników, które wspólnie połamali. R. G. przetrząsał skrzynki pocztowe innych mieszkańców, spożywał także alkohol w piwnicy z kolegami.

W chwili obecnej od strony ul. (...) nie ma dewastacji i hałasów po założeniu monitoringu. Dzieci nie hałasują jak dawniej.

Była co najmniej jedna interwencja Policji u pozwanych w sprawie awantur) domowej w ostatnim czasie.

Pozwani posiadają wystarczające środki na pokrycie opłat związanych z mieszkaniem, jednak ich nie uiszczają.

B. i J. G. (1) mają ograniczoną władzę rodzicielską nad wszystkim małoletnim dziećmi przez nadzór kuratora, a R. G. umieszczony był jako nieletni w (...) Ośrodku (...) (dalej MOW), z którego ostatnio uciekł i przebywał w domu. R. G. jest osobą zdemoralizowaną, uzależnioną od dopalaczy i narkotyków, wracał z przepustek do MOW pod wpływem narkotyków. Ponadto rodzice małoletnich mieli nałożone dalsze obowiązki w formie ograniczenia władzy rodzicielskiej poprzez zobowiązania do współpracy z asystentem rodziny oraz poprzez uczestnictwo M. i J. G. (2) w grupach wsparcia dziennego.

R. G. w miejscu zamieszkania był uciążliwy dla mieszkańców. Obecnie oczekuje na umieszczenie w ośrodku dla osób uzależnionych od narkotyków.

Części wspólne należące do Wspólnoty Mieszkaniowej są popisane, z dziurami w ścianach i zniszczone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione poza żądaniem ustalenia, że pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu oddanego w najem stanowił przepisy kodeksu cywilnego związane zakończeniem stosunku najmu. W tym miejscu Sąd przywołał brzmienie art. 675 k.c. oraz art. 680 k.c. oraz podkreślił, że koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem stronie pozwanej. Jednym ze sposobów zakończenia tego stosunku jest jego wygaśnięcie w skutek upływu czasu.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że wygaśnięcie umowy najmu lokalu najemcom nie było kwestionowane. Konsekwencją tego było to, że i pozostali pozwani mieszkający aktualnie razem z byłymi najemcami (ich małoletnie dzieci) utracili uprawnienie do zajmowania lokalu, skoro w myśl § 2 art, 675 k.c. jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania, obowiązek wydania lokalu ciąży także na tej osobie. Powinnością zatem najemcy oraz pozostałych pozwanych było wobec tego opuszczenie i wydanie lokalu powódce w określonym przez nią w wypowiedzeniu terminie. Obowiązek ten nie został przez te osoby wykonany. W tej sytuacji wynajmujący miał prawo wystąpić na drogę postępowania sądowego celem uzyskania wyroku nakazującego wymienionym pozwany, jako zajmującym lokal bez podstawy prawnej opróżnienie spornego lokalu.

Dalej Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie natomiast z treścią 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 (tekst jednolity Dz. U. z. 2005 r. nr 31. poz. 266) Sąd orzekając o opróżnieniu lokalu mieszkalnego z urzędu badał, czy nie zachodzą przesłanki dla ustalenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że J. G. (1) i B. G. są rodzicami małoletnich wspólnie zamieszkałych z nimi dzieci, więc wraz z dziećmi spełniają przesłanki obligatoryjnego przyznania im takiego prawa, określone w art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku i w punkcie III wyroku Sąd Rejonowy wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu zaoferowania pozwanym, którym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zgodnie zaś z art. 14 ust. 5 ww. ustawy Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. tj. gdy lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Sąd Rejonowy podkreślił, że na okoliczności tego rodzaju powoływała się strona powodowa. Sąd Rejonowy poczynił ustalenia w tym przedmiocie i nie znalazł przesłanek do stosowania przepisu art. 14 ust. 5 ustawy. W stosunku do rodziny są podejmowane oddziaływania psychologiczno-pedagogiczne, jest prowadzony stały nadzór kuratora nad wykonywaniem władzy rodzicielskiej przez J. i B. G.. Żaden świadek nie widział dewastacji mienia przez pozwanych i ich dzieci poza R. G. (kłapy śmietnikowe). Co do pozostałych zarzutów brak jest wiarygodnych dowodów wskazujących na to, że to właśnie sami pozwani dopuszczają się aktów wandalizmu i niszczenia mienia. Natomiast jeśli chodzi o R. G. to w stosunku do niego Sąd opiekuńczy, a także Sąd dla nieletnich stosował odpowiednie środki wychowawcze tj. umieszczenie w (...) Ośrodku (...).

W ocenie Sądu Rejonowego wcześniejsze zachowania małoletniego R. G. ustały, a pozostałe dzieci nie są uciążliwe dla mieszkańców. Nie potwierdziły się także negatywne rzekome zachowania dorosłych pozwanych poza dwoma incydentami. Ponadto zachowaniami R. G. osoby uzależnionej od narkotyków nie można obciążać całej rodziny. W stosunku do małoletniego (nieletniego) podjęto oddziaływania jak dotąd nieskuteczne, ale nie można tracić z pola widzenia tego, że niebawem uzyska pełnoletniość, a także i to, że jest już osobą, która od 24 grudnia 2017 roku przekroczy próg 17 lat. od którego ponosi się pełną odpowiedzialność karną. Ponadto trzeba mieć na względzie, że w lokalu zamieszkują jeszcze 3 małoletnie dziewczynki, które w sytuacji pozbawienia ich prawa do lokalu socjalnego musiałyby trafić do pieczy zastępczej de facto za zachowania uzależnionego brata, gdyby eksmisja odbyła się na tzw. „bruk”.

Sąd Rejonowy podkreślił, że świadek E. W. zeznała, że w nieruchomości są wynajmowane mieszkania studentom, a powszechnie wiadomo, że studenci jako lokatorzy bywają uciążliwi we wspólnym zamieszkiwaniu (hałas, imprezy studenckie, spożywanie alkoholu) a także, że mogą do nich przychodzić różne osoby, które mogą także dokonywać aktów zniszczenia mienia.

Sąd Rejonowy uwydatnił, że na dzień orzekania nie było zachowań ze strony pozwanych, czy ich dzieci które spełniałyby przesłanki określone przepisem art. 13 ustawy. Nie można im także przypisać zniszczenia mienia ponieważ żaden dowód nie potwierdza (poza kłapami śmietnikowi) że to pozwani, albo ich dzieci dokonały aktów wandalizmu na ścianach klatek schodowych.

Natomiast wobec pozwanego J. G. (1) wyrok jest zaoczny, gdyż pomimo prawidłowego doręczenia odpisu pozwu wraz ze zobowiązaniem do ustosunkowania się, pozwany nie stawiał się na rozprawę, nie wniósł o rozpoznanie sprawy pod jego nieobecność, nie wniósł odpowiedzi na pozew ani też nie wdał się w spór co do istoty sprawy. Zgodnie natomiast z art. 339 § 1 k.p.c. sąd w tej sytuacji wydaje wyrok zaoczny.

Sąd Rejonowy uznał, iż choć twierdzenia powódki o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie nie budziły uzasadnionych wątpliwości, to jednak ocena prawna tych twierdzeń i wynikającego z nich. stanu faktycznego prowadziła do ustalenia, że również pozwanemu J. G. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, a także znajdujących się w posiadaniu Sądu (akta sądu opiekuńczego). Ich autentyczność oraz zgodność zawartych w nich

treści z rzeczywistością nie była przez stron kwestionowana. Podstawę dla ustalenia stanu faktycznego stanowiły również zeznania świadków, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony.

Orzekając o kosztach Sąd miał na uwadze, że powódka jest stroną wygrywającą proces. Z tego względu obciążył pełnoletnich pozwanych kosztami procesu na mocy art. 98 k.p.c. Zaś na mocy art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zasądzenie kosztów procesu od pozwanych w sprawie dzieci.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktów II oraz III.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił:

I. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwani w momencie orzekania nie wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż pozwani wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,

II. naruszenie przepisów prawa procesowego:

1. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodu w postaci zeznań świadków S. A. oraz A. M. poprzez przyjęcie, że z zeznań wynika, iż pozwani nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku, podczas gdy z zeznań ww. świadków wynika, że pozwani wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na pobieżnej ocenie dowodów z zeznań świadków E. W. i B. S. oraz danie wiary ich zeznaniom co do okoliczności, iż pozwani nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku, podczas gdy świadkowie Ci mieszkają w innej części budynku i nie mają codziennego kontaktu z pozwanymi, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, iż pozwani nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku,

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na pobieżnej ocenie dowodów z zeznań B. S. i przyjęciu, iż „w chwili obecnej od strony u. (...) nie ma dewastacji i hałasów po założeniu monitoringu”, podczas gdy świadek zeznała, że są dwa wejścia do budynku, tj. od ul. (...) i al. (...), a po okazaniu zdjęć wejścia od al. (...), zeznał iż jest ono zdemolowane,

III. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (dalej: u.o.p.l.) poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż w niniejszej sprawie występują przesłanki jego zastosowania, tj. pozwani wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku,

2. art. 14 ust. 6 u.o.p.l. poprzez błędne jego zastosowanie i wstrzymanie wykonania wyroku eksmisyjnego wobec pozwanego do czasu zaoferowania pozwanemu lokalu socjalnego, podczas gdy pozwanym lokal socjalny nie przysługuje.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylene punktów II i III wyroku oraz orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skarżący podniósł, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie orzeczenia, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego nie zasługuje na aprobatę.

W ocenie powoda, żądanie powoda w zakresie ustalenia, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego jest w pełni uzasadnione.

Skarżący podkreślił, że wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku może mieć charakter również inny niż jedynie, szeroko rozumiane, akty wandalizmu czy dewastacje części wspólnych. Takimi zachowaniami mogą być również m.in. awanturowanie się, spożywanie alkoholu w częściach wspólnych, obrażanie pozostałych mieszkańców czy hałasowanie. Jednocześnie skarżący wskazał, że z zeznań świadków jednoznacznie wynika, iż zachowanie pozwanych jest społecznie nieakceptowalne i uciążliwe, w związku z czym stanowisko Sądu I instancji nie zasługuje na aprobatę i jest sprzeczne z zebranym w sprawie materiałem dowodowym.

Następnie skarżący wskazał, że świadek S. A. zeznała na rozprawie w dniu 6 czerwca 2017 r., iż od czasu kiedy pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu pogorszyły się warunki mieszkaniowe pozostałych mieszkańców budynku. Świadek, w żadnym momencie nie wskazał, że jedynie zachowanie pozwanego R. G. było społecznie nieakceptowalne. Świadek zachowania tego rodzaju odnosił do wszystkich pozwanych. Skarżący także podniósł, że świadek nie wskazał również, że zachowania te w chwili obecnej ustały. Wręcz przeciwnie, S. A. zeznała jedynie, że „dawniej było głośno. (...) Teraz jest jakby mniej, może odcięli im prąd”. W ocenie skarżącego z zeznań tych nie sposób wywnioskować, że wszelkie negatywne zachowania pozwanych ustały. Świadek wskazał jedynie, że pozwani nie wykraczają obecnie przeciwko porządkowi domowemu słuchając głośnej muzyki, nie oznacza to jednak, że nie wykraczają przeciwko porządkowi w inny sposób.

Skarżący kontynuował, że świadek A. M. zeznała na rozprawie w dniu 6 czerwca 2017 r., iż pozwani zakłócają porządek, a dzieci m.in. niszczą elewację. Skarżący podkreślił, że świadek w żadnym momencie nie wskazał, że zachowania te w chwili obecnej ustały. Wskazała jedynie, iż we wcześniejszym okresie zachowanie pozwanego R. G. było szczególnie uciążliwe. Świadek wskazała również, że w mieszkaniu pozwanych dochodzi do awantur i imprez, a nadto z odgłosów które do niej dochodzą wynika, że pozwani nadużywają alkoholu.

Wobec powyższego, w ocenie skarżącego nieuzasadnione jest twierdzenie Sądu I instancji jakoby z zeznań ww. świadków nie wynikało, iż pozwani w momencie orzekania wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Z zeznań tych nie wynika również, że jedynym pozwanym, który zachowywał się w sposób uciążliwy i nieakceptowalny społecznie był R. G..

Dalej skarżący podniósł, że świadek B. S. wskazała, iż w budynku są dwa wejścia, od strony ul. (...) i al. (...) oraz że ona korzysta z wejścia od strony ul. (...), gdyż jej mieszkanie znajduje się po tej właśnie stronie, a w konsekwencji nie ma wystarczającej wiedzy o zachowaniu pozwanych. Wskazała jedynie, że części wspólne, a w szczególności wejście od al. (...), są zdemolowane, a dewastacje zaczęły się od chwili zamieszkania w budynku pozwanych. Wskazała ponadto, że jedynie w częściach budynku, z których ona korzysta, tj. od ul. (...) „jest teraz spokój”. W konsekwencji, wnioskowanie Sądu I instancji, z którego wynika, iż skoro „od strony ul. (...) nie ma dewastacji i hałasów” to w całym budynku zachowanie pozwanych jest właściwe w ocenie skarżącego jest zbyt daleko idące i nieuzasadnione.

Skarżący podkreślił, że świadek E. W. również wskazała, że nie ma pełnej wiedzy o zachowaniu pozwanych ponieważ ma mieszkanie od frontu i tylko kuchnia i spiżarnia wychodzą na podwórko, gdzie pozwani mieszkają, a ponadto korzysta jedynie z wejścia od strony ul. (...), a nie ze zdewastowanego wejścia od strony al. (...).

Mając powyższe na uwadze, w ocenie skarżącego nie sposób oprzeć ustaleń Sądu na zeznaniach ww. świadków z uwagi na fakt, iż mieszkają w innej części budynku niż pozwani, a nadto korzystają z innego wejścia, w konsekwencji nie mogą mieć pełnego obrazu zachowania pozwanych.

Ponadto skarżący podniósł, że nieuzasadnione jest twierdzenie Sądu, iż to wynajmujący mieszkania w przedmiotowym budynku studenci odpowiadają za zachowania wykraczające przeciwko porządkowi domowemu.

Podsumowując, skarżący wskazał, że Sąd I instancji błędnie uznał, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, a w konsekwencji bezzasadnie wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego wobec pozwanych do czasu zaferowania pozwanemu lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się oczywiście bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, który obowiązana jest im zapewnić Gmina M. S. przyjmując, że J. G. (1) i B. G. wraz ze swymi małoletnimi dziećmi spełniają przesłanki obligatoryjne przyznania im takiego prawa określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 1610). Sąd I instancji słusznie zatem nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, który zajmują pozwani do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. S. w S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przedstawiona w apelacji argumentacja nie podważyła rozstrzygnięcia Sądu I instancji w tym zakresie.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji wydał orzeczenie nakazujące opróżnienie przez pozwanych lokalu mieszkalnego, będącego zarazem lokalem socjalnym. Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy 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. Ponadto zgodnie z ust. 3 tego przepisu 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. Podkreślić również należy, że w orzecznictwie uitorował się jednolity pogląd zgodnie z którym nawet w przypadku wydania wyroku nakazującego eksmisję z lokalu socjalnego sąd zobowiązany jest również do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 05 kwietnia 2013 r., sygn. akt III CZP 11/13).

Na gruncie niniejszej sprawie kluczową rolę odgrywa art. 14 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, który ogranicza krąg osób, wobec których można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W punkcie 2 wskazuje, że Sąd nie może orzec o braku takiego uprawnienia w stosunku do małoletniego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Warunkiem i istotą zastosowania art. 14 ust. 4 pkt 2, którego celem jest udzielenie szczególnej ochrony osobie małoletniej, poprzez obowiązkowe przyznanie jej i osobie sprawującej nad nią opiekę lokalu socjalnego, jest eksmisja małoletniego. Tylko orzeczenie wobec niego obowiązku opróżnienia lokalu uzasadnia objęcie ochroną również osobę sprawującą nad nim opiekę. W przedmiotowej sprawie wydane orzeczenie eksmisyjne dotyczyło zarówno małżonków B. i J. G. (1), jak i małoletnich zamieszkałych z nimi dzieci tj. N., M., J. i R.. Z uwagi na to, że w skład tej rodziny wchodzi właśnie małoletnie dzieci Sąd I instancji nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem zostały spełnione przesłanki z powyższego przepisu. M. jest wystarczającą okolicznością przemawiającą za przyznaniem lokalu socjalnego. Sąd I instancji zatem prawidłowo i trafnie orzekł o przyznaniu małoletnim dzieciom i ich rodzicom jako osobom sprawującym nad nimi opiekę prawo do lokalu socjalnego.

W apelacji skarżący zarzucił, że wydane w sprawie orzeczenie narusza art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż w ocenie skarżącego w niniejszej sprawie występują przesłanki jego zastosowania, a tym samym narusza art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy poprzez błędne jego zastosowanie i wstrzymanie wykonania wyroku

eksmisyjnego wobec pozwanego do czasu zaferowania pozwanemu lokalu socjalnego, podczas gdy pozwanym lokal socjalny nie przysługuje. Analiza akt sprawy jednakże nie dostarczyła podstaw do zajęcia odmiennego stanowiska niż Sąd I instancji, dlatego też, powyższy zarzut należało uznać za bezzasadny. Przede wszystkim zaś podkreślić należy, że stanowisko procesowe powódki nie wskazuje na żadne okoliczności uzasadniające przypisanie małoletnim pozwanym J. G. (2), M. G. i N. G. zachowań stypizowanych w art. 13 u.o.p.l. Co więcej również na rozprawie apelacyjnej przedstawiciel powódki nie był w stanie takowych wskazać.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. Natomiast wspomniany art. 13 powyższej ustawy ma na celu ochronę lokatorów przed szczególnie uciążliwymi sąsiadami lub współlokatorami. Przepis ten stanowi, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Za rażące wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu można uznać zachowanie, które cechuje duże nasilenie złej woli i szczególna szkodliwość ze względu na charakter naruszonych norm. Należy podkreślić, że nawet jednorazowe zachowanie może zostać uznane za rażące wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu. Natomiast uporczywe może być zachowanie w mniejszym stopniu naganne, ale częste, wielokrotne, powtarzające się. W obu przypadkach ustawodawca wymaga, by naganne zachowanie lokatora czyniło uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W przeciwnym razie bowiem występowanie z powództwem przez lokatorów lub właścicieli tych innych lokali nie byłoby uzasadnione (K. O., Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, wyd. 2, 2018r.).

W ocenie Sądu Okręgowego w zakresie wskazanym w środku odwoławczym Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i wyciągnął z nich trafne i logiczne wnioski. Sąd dokonując analizy poszczególnych dowodów nie przekroczył ram ich swobodnej oceny i nie popełnił w toku postępowania uchybień tego rodzaju, że mogłyby one skutkować zmianą zaskarżonego wyroku. Przedstawiony zaś w uzasadnieniu wyroku tok rozumowania i wnioskowania Sądu I instancji jest prawidłowy i zasługuje na akceptację. Ponadto zaprezentowana w pisemnych motywach wyroku ocena zgromadzonego materiału dowodowego uwzględnia wskazania wiedzy i doświadczenia życiowego i tym samym pozbawiona jest cech dowolności.

Sąd Rejonowy wprawdzie ustalił, iż na podstawie materiału dowodowego zachodzą podstawy do przypisania pozwanemu R. G. zachowań, które nie przystają do obowiązków człowieka zamieszkującego we wspólnocie, niemniej jednak okoliczności te nie są wystarczające, aby pozbawić wszystkich pozwanych prawa w tym małoletnich do lokalu socjalnego. Przede wszystkim podkreślić należy, że w polskim prawie cywilnym nie ma instytucji odpowiedzialności zbiorowej. W konsekwencji nie można obarczać negatywnym zachowaniem pozwanego R. G. pozostałych członków rodziny. Jak wynika z akt sprawy zdarzenia opisywane w pozwie, a związane z korzystaniem przez pozwanych z lokalu mieszkalnego datowane są na rok 2016. Zatem podkreślić należy, iż w tamtym momencie małoletnia N. była ok. rocznym dzieckiem, natomiast małoletnia M. miała ok. 6 lat, a (...) lat. Wobec tego w stosunku do wymienionych małoletnich, zwłaszcza N., która w momencie orzekania przed Sądem Okręgowym nie ukończyła jeszcze 3 lat, nie można mówić o jakimkolwiek zawinięciu czy uporczywym i rażącym wykroczeniu przeciwko porządkowi domowemu. Uznanie, że niespełna trzyletnia dziewczynka jest w stanie zachowywać się w sposób naganne, uniemożliwiający przy tym korzystanie przez pozostałych mieszkańców z innych lokali budynku byłoby absurdalne i przeczyłoby doświadczeniu życiowemu. W konsekwencji do tychże osób małoletnich ustalenie prawa do lokalu socjalnego jest obligatoryjne i żadne przesłanki dające możliwość pozbawienia prawa do przyznania lokalu zastępczego nie zachodzą. Następstwem ustalenia prawa do lokalu socjalnego dla trójki małoletnich dziewczynek jest przyznanie tego prawa również ich rodzicom, o czym była mowa już wcześniej. Zaakcentować jeszcze należy, że w stosunku do małżonków: B. i J. G. (1) nie zostały postawione żadne zarzuty w zakresie korzystania przez nich z lokalu mieszkalnego w sposób uciążliwy dla pozostałych mieszkańców. Jedynie co można zarzucić tym pozwany to to, że w niedostateczny sposób panowali nad małoletnim synem R.. Niemniej jednak Sąd Rejonowy zauważył, iż w stosunku do pozwanego R. G.

podjęto działania adekwatne do tejże sytuacji. Sąd Odwoławczy ma na względzie, iż nie sposób jest karać osoby małoletniej nawet nastolatka, który w chwili zdarzeń opisywanych w pozwie miał ok. 16 lat, a obecnie prawie 18-latka tak surową sankcją jak pozbawienie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nie podejmując wcześniej żadnych działań wychowawczych i poprawczych. Z akt sprawy wynika, że wdrożone zostały odpowiednie działania wychowawcze i poprawcze, które przyniosły efekt w postaci tego, że w chwili obecnej pozwany R. G. przebywa na leczeniu odwykowym, a rodzinę odwiedza wraz ze swoim opiekunem sporadycznie. Zatem nie sposób jest stwierdzić, iż aktualnie ewentualne zachowanie pozwanego mogłoby być uciążliwe dla innych lokatorów. Zaakcentować należy również, że do zadań własnych Gminy należą prowadzenie zadań z zakresu pomocy społecznej i edukacji publicznej. W konsekwencji odpowiedzialność za błędy wychowawcze popełnione wobec R. G. spoczywa również na organach Gminy. Niedopuszczalne i rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jawi się tym samym żądanie orzeczenia eksmisji pozwanych bez zapewnienia im lokalu socjalnego.

Sąd Odwoławczy również dostrzegł, iż w znajdującym się w aktach sprawy wniosku wspólnoty mieszkaniowej z dnia 21 listopada 2016 r. kierowanym do Zarządu (...), które to pismo w ocenie skarżącego stanowi dowód tego, że pozwani korzystają z lokalu mieszkalnego w sposób wykraczający rażąco i uporczywie przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali w przedmiotowym budynku – wskazuje się wyraźnie na przejawy wandalizmu ze strony lokatorów dwóch mieszkań tj. mieszkania nr (...) (front) i mieszkania nr (...) (oficyna). W konsekwencji w postępowaniu nie zostało w żaden sposób rozgraniczone jaki udział w ewentualnych uszkodzeniach obrazowanych na załączonych do akt sprawy fotografiach mieli lokatorzy lokalu nr (...). Zaznaczyć należy, że materiał dowodowy dotyczył wyłącznie jednego z pozwanych i w tym zakresie jest niewystarczający do tego, aby wszystkim pozwany przypisać uporczywe i rażące wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu. W konsekwencji nie powstały przesłanki wyłączające z mocy art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na względzie, Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił, o czym orzekł w sentencji wyroku.

SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Szaj SSO Tomasz Sobieraj

Zarządzenia:

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powódki;
3. Do zbioru;
4. Akta zwrócić;