

Sygn. akt III Ca 1671/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

Sędzia SR (del.) Barbara Konińska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko J. M., M. M., K. M., I. M., D. M. (1) i D. M. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 928/12

I *prostując oznaczenie powódki jako Gminy J., zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:*

1 *nakazuje pozwanym: J. M., I. M., D. M. (1), M. M., K. M. i D. M. (2) opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie powódce Gminie J. lokalu socjalnego położonego w J. przy ulicy (...);*

2 *ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;*

3 *nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I.1. wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę J. oferty zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego;*

4 *nie obciąża pozwanych kosztami procesu;*

I *nie obciąża pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.*

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Lucyna Morys-Magiera

UZASADNIENIE

Powód Miasto J. – Miejski Zarząd (...) w J. domagał się nakazania pozwanym J. M., I. M., D. M. (1), małoletniemu M. M., małoletniemu K. M. oraz małoletniej D. M. (2), opróżnienia, opuszczenia wraz z osobami ich prawa reprezentującymi i wydania powodowi lokalu socjalnego położonego w J. przy ul. (...) bez prawa do lokalu socjalnego, oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda tylko wydatków poniesionych z tytułu kosztów sądowych. W uzasadnieniu wskazał, że na podstawie umowy najmu z dnia 13.01.2012r. powód oddał pozwanym do użytkowania lokal

socjalny przy ul. (...) w J.. Powód podniósł, że pozwani nie uiszczali należności związanych z najmem, a w załącznikach znajdują się wezwanie do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2013r. Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju oddalił powództwo.

Ustalił Sąd pierwszej instancji, że w dniu 13 stycznia 2012r. powód zawarł z pozwanym J. M. umowę najmu lokalu socjalnego o powierzchni użytkowej 34,55 m² z prawem do zamieszkiwania w lokalu I. M., D. M. (1), M. M., K. M. i D. M. (2).

Powód z uwagi na nieregulowanie opłat wynikających z zawartej umowy zawiadomił pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy i ostatecznie wypowiedział im umowę najmu. Pozwani nie uiszczali należności czynszowych na rzecz powoda, do których byli zobowiązani na podstawie umowy; mają bardzo złą sytuację materialną. Na czwórkę dzieci otrzymują z funduszu alimentacyjnego łącznie 1600 złotych, pozwany J. M. przebywał w zakładzie karnym za niealimentację, a obecnie jest zarejestrowany jako bezrobotny i wykonuje prace interwencyjne, zaś pozwana I. M. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Pozwani: D., K. i M. M. są osobami małoletnimi. Małoletni K. M. jest osobą upośledzoną umysłowo w sposób lekki.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że pozwani nadal spełniają przesłanki określone w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) do przyznania im obligatoryjnie uprawnienia do lokalu socjalnego. Wskazując na obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego przez powoda, uznał, iż nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia z rzeczy lokalu socjalnego jednoczesnym przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego jest sprzeczne z zasadami logiki i art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Apelację od tego orzeczenia wywiódł powód zarzucając naruszenie prawa materialnego, a w szczególności, art. 14 ust. Ustawy poprzez jego błędną wykładnię, a polegającą na przyjęciu, że stwierdzenie po stronie pozwanych uprawnień do lokalu socjalnego pozbawia powoda jako właściciela lokalu możliwości żądania opuszczenia lokalu mimo utraty przez stronę pozwaną tytułu prawnego do jego zajmowania.

Wskazywał nadto skarżący na naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pozwani bezspornie utracili tytuł prawny do lokalu i stronie powodowej jako właścicielowi lokalu przysługuje skuteczne prawo do żądania jego wydania.

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości przy ewentualnym orzeczeniu o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda musiała odnieść skutek.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo poczynił ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, z określonymi uzupełnieniami. Z treści oświadczeń pozwanej wynika, iż obecnie D. M. (2) jest już pełnoletnia, lecz nadal pobiera naukę. Umowa najmu lokalu socjalnego łącząca strony została nadto zawarta w dniu 13 stycznia 2012r. na czas oznaczony, od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r.

Nie sposób było natomiast podzielić stanowiska Sądu Rejonowego w zakresie jego rozważań prawnych.

Oddalając żądanie pozwu Sąd pierwszej instancji powołał się na nielogiczność orzeczenia nakazującej eksmisję z lokalu socjalnego z równoczesnym obowiązkiem zapewnienia takiego lokalu.

Wskazać jednak wypada, iż orzeczenia wobec byłych najemców eksmisji z lokalu socjalnego jest wysoce uzasadnione. Przywraca ono gminom swobodę w dysponowaniu własnym lokalem, stwarzając im możliwość przydzielenia go osobom najbardziej predysponowanym do jego zajmowania, przy czym nie wyklucza to możliwości jego przydzielenia osobom eksmitowanym i co za tym idzie : umożliwi im prawidłową realizację ustawowych zadań gmin.

Stąd należy orzeczenie eksmisji osób zajmujących lokal socjalny z równo-czesnym przyznaniem tym osobom prawa do lokalu socjalnego, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, uznać za celowe i logiczne. Nie godzi ono nadto w powagę wymiaru sprawiedliwości (zob.: stanowisko Sądu Okręgowego w Gliwicach prezentowane w uzasadnieniach orzeczeń wydanych w sprawach o sygn.: III Ca 123/13, III Ca 125/13).

Nie sposób przy tym przyjąć iżby fakt, że najem łączący strony dotyczył lokalu socjalnego, stanowił podstawę do uznania, że uprawnienia właścicielskie są w tym przypadku wyłączone. Pomimo, iż lokal socjalny stanowi lokal o obniżonym standardzie, o oznaczonych warunkach, to jednak również w zakresie tych lokali właściciel (gmina) ma możliwość swobodnego nimi dysponowania. W szczególności należy zwrócić uwagę, że przedmiotowy lokal mieszkalny może posłużyć na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych innych osób, w stosunku do których, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, gmina (powód) ma obowiązek dostarczyć taki lokal socjalny. Przemawia to zatem za zapewnieniem swobody gminie w dysponowaniu tymi lokalami, gdyż nie można pominąć również obowiązków gminy wynikających z art. 20 ustawy.

Powyższego nie zmienia również powiązanie funkcji uprawnienia do lokalu socjalnego i ich związek z poszanowaniem godności człowieka (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2004r., II CZ 134/03), gdyż realizacja tej funkcji dopełniona jest przez art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zatem możliwość wykonywania uprawnień (prawo do korzystania z tego lokalu) zostaje nim gminom zagwarantowana, bez równoczesnego uchylecia ochrony poszanowania godności człowieka.

Uwzględniając wskazane powyżej uwarunkowania ochrony udzielonej lokatorom na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należało uznać zasadność roszczenia powoda, który jako wynajmujący uprawniony był do żądania wydania lokalu po ustaniu obowiązywania umowy jego najmu, czy to na skutek wypowiedzenia, czy też upływu okresu, na który zawarto umowę (art. 675 § 1 kc).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwanym przysługiwało prawo do zajmowania lokalu socjalnego na podstawie umowy najmu nr (...) zawartej w dniu 13 stycznia 2012r. na czas oznaczony do 31 grudnia 2012r. Tytuł ten wygasł wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem przesłanek wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy. W chwili orzekania przez Sąd w niniejszej sprawie pozwanym nie przysługiwał już tytuł prawny do lokalu. Zatem istniały podstawy do nakazania pozwanym opróżnienia lokalu, co Sąd Okręgowy uwzględnił.

Orzekając o eksmisji pozwanych Sąd był obowiązany rozstrzygnąć o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani, wobec tego, że zakres zastosowania ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy także byłych lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tak : uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku, sygn. akt III CZP 66/01), spełniają przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy, która przewiduje obligatoryjne przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem s wśród nich małoletni i sprawujący nad nimi opiekę oraz bezrobotni, a także spełniają przesłanki określone w aktach wewnętrznych powoda.

Wobec przyznania pozwanym lokalu socjalnego, Sąd, na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wskazać w tym miejscu należy, iż nieskuteczny był zarzut naruszenia art. 222 § 1 kc zawarty w apelacji, albowiem w istocie powód w żaden sposób nie wykazał swoich uprawnień właścielskich względem przedmiotowego lokalu,

wywodząc w pozwie oraz w toku procesu i uzasadniając swoje roszczenie w oparciu o umowę najmu lokalu socjalnego łączącą strony.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy, na mocy art. 386 § 1 kpc oraz art. 385 kpc, orzekł jak w sentencji wyroku, zmieniając zaskarżone orzeczenie we wskazany sposób.

Oznaczenie strony powodowej sprostowano w oparciu o art. 350 § 1 kpc i art. 350 § 3 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oraz kosztach postępowania odwoławczego oparto na art. 102 kpc, uwzględniając zarówno charakter postępowania w niniejszej sprawie i jego przedmiot, jak również sytuacją życiową pozwanych.

SSR del. Barbara Konińska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Lucyna Morys-Magiera