

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Pabianicach wyrokiem wydanym w dniu 8 maja 2014r. w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej P. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przeciwko M. S. (1), R. S., D. S., A. S., S. S., M. S., M. K. (1), A. K. i M. S. (2) o opróżnienie lokalu mieszkalnego, nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego, nadto orzekł, iż pozwanym M. S. (1), R. S., D. S., A. S., S. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś M. S., M. K. (1), A. K. i M. S. (2) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie wykonania orzeczenia o eksmisji w stosunku do pozwanych uprawnionych do lokalu socjalnego do czasu złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę Miejską P. i orzekł o kosztach procesu.

U podstaw opisanego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wywiódł, iż pozwani utracili tytuł do zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w P. wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w piśmie z dnia 17 marca 2006r. Podstawę wypowiedzenia stanowiły zaległości czynszowe rzędu kilku tysięcy złotych. Mimo wezwania do zwrotu przedmiotu najmu, obowiązku wynikającego z art. 675 § 1 k.c. pozwani nie wypełnili.

Orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy miał na uwadze, że pozwani R. S., A. S. i S. S. są osobami niepełnosprawnymi, natomiast M. S. (1) sprawuje nad nimi opiekę, co wedle art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie prawa lokatorów (...) z dnia 21 czerwca 2001r (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) oznacza, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Wobec D. S. orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego zapadło w odwołaniu do regulacji art. 14 ust. 4 pkt 3 przywołanej ustawy. Pozwana M. S. (3) przebywa w Wielkiej Brytanii i tam pracuje, M. K. (1) wraz z małoletnimi dziećmi M. S. (2) i A. K. posiadają tytuł prawny do innego lokalu, w którym mieszkają. Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był art. 98 k.p.c. Wymienieni nie spełniają zatem kryteriów ustawowych do przyznania im lokalu socjalnego.

Apelację od opisanego wyroku wywiedli pozwani, podnosząc, że nie zgadzają się z treścią wyroku i wnieśli o jego uchylenie lub zmianę.

W uzasadnieniu skarżący zaakcentowali trudną sytuację życiową, materialną, zdrowotną, podkreślili swoje starania kierowane do różnych instytucji o wsparcie w uzyskaniu pomocy finansowej na pokrycie zadłużenia, starania o przyznanie dodatku mieszkaniowego, jak też wskazali na niemożność uiszczania bieżącego i zaległego czynszu z uwagi na trudną sytuację finansową, niskie dochody i ciężką chorobę R. S.. Sprecyzowali swoje żądania w kwestii lokalu socjalnego wnosząc o przyznanie lokalu wyposażonego w łazienkę każdemu z pozwanych oddzielnie. M. S. (3) i M. K. (2) podkreśliły, że nie one spowodowały zadłużenie lokalu, gdyż były małoletnie, uważają, że powinny otrzymać lokal socjalny, albowiem nie mają środków na wynajmowanie mieszkania.

Ostatecznie na rozprawie apelacyjnej pozwani wnieśli o przyznanie im lokali z zasobów Gminy Miejskiej P. i umorzenie długów.

Odpowiadając na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Zarzuty podniesione w treści apelacji w istocie nie odnoszą się do podstaw faktycznych zaskarżonego rozstrzygnięcia zreferowanych przez Sąd I instancji w pisemnych motywach kwestionowanego wyroku. Z tego względu Sąd Okręgowy przyjął ustalenia faktyczne za własne.

Zarzuty pozwanych ogniskują się wokół ich trudnej sytuacji życiowej, materialnej, zdrowotnej, ta ostatnia, w ocenie skarżących uzasadnia pozostawienie ich w dotychczasowym lokalu, albowiem lokale socjalne posiadają zbyt niski

standard. Ponadto skarżące M. S. (3) i M. K. (1) zarzucają nieprawidłowość przejawiającą się w pozbawieniu ich prawa do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy nie mają one zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych w sposób pewny.

Rozpoczynając wywód prawny trzeba powiedzieć, że z uwagi na nieuiszczanie czynszu, wobec kilkudziesięciu zaległości (obecnie sięgających rzędu 26 000 zł), zasadnie doszło do wypowiedzenia umowy najmu, dokonanego w piśmie z dnia 17 marca 2006r. W badanych okolicznościach zachowano też pozostałe rygory warunkujące skuteczność dokonania wypowiedzenia określone w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (test jedn. Dz. U. 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm. - dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów). To z kolei uzasadnia obowiązek zwrotu przedmiotu najmu przez najemców uregulowany w art. 675 § 1 k.c., czego pozwani nie spełnili.

Reasumując powyższy wątek wolno powiedzieć, że wszystkie przesłanki warunkujące zasadność nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego zostały spełnione. Stanowisko pozwanych D. S., A. S., M. S. (4) czy M. K. (1), że będąc osobami małoletnimi przed datą wypowiedzenia, nie czują się dłużnikami, bo nie byli oni zobowiązani do uiszczania należności czynszowych, dlatego nie powinni być objęci eksmisją, jest ostatecznie chybione. Rację mają wymienieni skarżący, że nie oni byli odpowiedzialni za regulowanie opłat czynszowych, albowiem byli małoletnimi dziećmi. Jednak nietrafna jest ich konkluzja, że ten stan rzeczy nie przekłada się na eksmisję. Najemcami przedmiotowego lokalu na podstawie zawartej w dniu 25 marca 2004r umowy najmu byli jako małżonkowie M. S. (1) i R. S.. Prawo dzieci do zamieszkiwania w tymże lokalu było prawem pochodnym od prawa najmu rodziców. Z chwilą zakończenia zatem stosunku najmu wygasło również owe prawo pochodne.

Zapadłe rozstrzygnięcie o nakazaniu pozwanym lokalu opróżnienia nie uchybia także zasadom współżycia społecznego, co mogłoby stanowić podstawę oddalenia powództwa na mocy art. 5 k.c., a do czego w istocie w swych zarzutach zmierzają skarżący. Zważywszy, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw muszą mieć charakter wyjątkowy. Wskazana regulacja może mieć zastosowanie w sprawie o opróżnienia lokalu o tyle tylko, o ile ocena niezgodności postępowania ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego jest uzasadniona w świetle całokształtu okoliczności sprawy. Tymczasem materiał dowodowy nie dostarczył na tyle szczególnych okoliczności, że uzasadniałyby one zastosowanie art. 5 k.c.. W szczególności do takich nie należą trudna sytuacja życiowa i zdrowotna pozwanych. W większości przypadków eksmisji najemcy borykają się z trudnościami przede wszystkim natury finansowej, co uniemożliwia im harmonijne regulowanie opłat czynszowych. Zabezpieczenie prawa do mieszkania, nawet w trudnej sytuacji zdrowotnej spełnia zaś orzeczenie lokalu socjalnego, który będąc lokalem o niższym standardzie i mniejszej powierzchni generuje niższe koszty utrzymania, ale zabezpiecza potrzeby mieszkaniowe. W tym miejscu przypomnieć należy, że omawiana klauzula generalna nakazuje uwzględniać interesy obu stron sporu. W sytuacji wieloletniego nieregulowania czynszu przez pozwanych i doprowadzenia do wielotysięcznych zaległości, powodowi przysługuje skorzystanie z uprawnienia władczego i wystąpienie z roszczeniem eksmisyjnym. Przerzucanie ciężaru utrzymania lokalu na inne podmioty nie mieści się bowiem w kategoriach ani właścicielskich ani prawidłowego zarządzania nieruchomością.

. W sytuacji zasadnej eksmisji, Sąd Rejonowy na mocy art. 14 przywoływanej ustawy prawidłowo rozważył kwestię uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. R. S., A. S. i S. S. są osobami niepełnosprawnymi, natomiast M. S. (1) sprawuje nad nimi opiekę, co wedle art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów oznacza, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Wobec D. S., z uwagi na jego schorzenie neurologiczne, orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego zapadło w odwołaniu do regulacji art. 14 ust. 4 pkt 3 przywołanej ustawy.

Przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego nakazuje zaś wstrzymanie wykonania wyroku eksmisyjnego na okres wskazany w art. 14 ust 6 cytowanej ustawy.

Natomiast wobec pozwanej M. S. zasadnie nie orzeczono prawa do lokalu socjalnego, albowiem przebywa ona w Anglii, gdzie pracuje i ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Skoro Sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy

istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) trudno byłoby zarzuty skarżącej, oparte na przyszłych ewentualnych okolicznościach, które podnosi, a związanych z powrotem do kraju, uznać za uzasadnione.

Wobec zaś pozwanej M. K. (1) i jej małoletnich dzieci również zasadnie Sąd Rejonowy nie orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy wynajmując samodzielny lokal mieszkalny, ona i jej rodzina mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, co wyłącza tę skarżącą spod regulacji zawartej w art. 14 cytowanej ustawy. Także i w tym przypadku powtórzyć należy zasadę orzekania według stanu rzeczy istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy.

Stanowisko skarżących przejawiające się w żądaniu przyznania im innego lokalu mieszkalnego i umorzenia długów, nie znajduje podstaw prawnych i nie pozostaje w gestii sądu, który nie był stroną umowy najmu.

Uznając wszystkie zarzuty apelacji za chybione i nie dopatrując się okoliczności, które winny być uwzględnione z urzędu w postępowaniu drugoinstancyjnym, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadne stosownie do art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w odwołaniu do zasady słuszności wyrażonej w art. 102 k.p.c.. W tym miejscu Sąd Okręgowy uwzględnił trudną sytuację finansową i życiową skarżących, borykających się z wielotysięcznym zadłużeniem.