

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem zaocznym z dnia 30 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt III C 511/15 z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko J. J., R. J. i Z. J. z udziałem interwenienta ubocznego Gminy Ł. o eksmisję w punkcie 1. nakazał J. J., R. J. i Z. J. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym ich mieniem; w punkcie 2. przyznał J. J. i Z. J. prawo do jednego lokalu socjalnego; w punkcie 3. nie przyznał R. J. prawa do lokalu socjalnego; w punkcie 4. nakazał wstrzymanie wykonania punktu 1 wyroku w stosunku do J. J. i Z. J. do czasu złożenia tym pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego; w punkcie 5. zasądził solidarnie od J. J. i R. J. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; a w punkcie 6. nadał wyrokowi w punkcie 1 i rygor natychmiastowej wykonalności.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł interwenient uboczny, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie zaś o jego zmianę w zakresie w jakim przyznaje pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie nakazu opróżnienia zajmowanego przez pozwanych lokalu do czasu złożenia przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

a/ art. 233 §1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyprowadzenie wniosków z niego niewynikających, prowadzących do uznania, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu, w sytuacji gdy w świetle zebranego materiału dowodowego (przedłożonych przez powoda kart czynszowych) brak było podstaw do przyjęcia, że pozwani zalegają z czynszem lub innymi opłatami za lokal, a w konsekwencji, że spełnione zostały ustawowe przesłanki uprawniające do wypowiedzenia wiążącej strony umowy najmu;

b/ art. 233 §1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyprowadzenie wniosków z niego niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym prowadzących do uznania, że pozwanym J. Z. J. przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Miasta Ł. w sytuacji, gdy w świetle zebranego materiału dowodowego brak było podstaw do przyjęcia, że pozwane znajdują się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej, a nadto, że pozwane nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a w konsekwencji, że spełnione zostały przesłanki uprawniające do przyznania im lokalu socjalnego z zasobów Miasta Ł.;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a/ art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014 r., poz. 150), poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż podstawę wypowiedzenia umowy najmu mogą stanowić zaległości z tytułu „odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego”, podczas gdy należności te nie stanowią ani czynszu, ani innych opłat za używanie lokalu w rozumieniu w/w ustawy;

b/ art. 14 ust. 4 w zw. z art. 14 ust. 3 w/w ustawy poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwanym przysługuje ochrona w postaci przyznania prawa do lokalu socjalnego z uwagi na fakt, że pozwani nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, podczas gdy ich sytuacja materialna i rodzinna nie nosi cech wyjątkowości, a środki przeznaczone na opłaty związane z zajmowanym lokalem pozwalają na uzyskanie przez pozwane tytułu prawnego do innego lokalu we własnym zakresie.

W odpowiedzi na apelację powódka, będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, wносиła o jej oddalenie i o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 7 grudnia 2015 r. - bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia drugoinstancyjnego – pełnomocnik interwenienta ubocznego poparł apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu Rejonowego co do stanu faktycznego sprawy i przyjmuje je za własne, a jednocześnie uznaje, że aktualnie nie zachodzi procesowa potrzeba szczegółowego ich powielania.

Oceniając zarzucane naruszenie art. 233 k.p.c. Sąd II instancji zważył, że lektura materiału aktowego wskazuje, że argumentacja apelanta okazała się jedynie polemiczna i całkowicie pozbawiony uzasadnionych podstaw.

W szczególności nie można zgodzić się z twierdzeniami skarżącego, jakoby Sąd Rejonowy wbrew materiałowi dowodowemu ustalił, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu, podczas gdy – zdaniem apelanta - z przedłożonych przez powoda kart czynszowych nie wynika, że pozwani zalegają z czynszem za lokal, co w konsekwencji przekłada się na stwierdzenie, że nie zostały spełnione ustawowe przesłanki uprawniające do wypowiedzenia wiążącej strony umowy najmu. Badając tę kwestię Sąd odwoławczy na podstawie materiału aktowego zważył, że prawidłowo Sąd Rejonowy przeanalizował zaoferowane dowody w postaci zalegających w aktach dokumentów i stwierdził, że wynika z nich, iż w dacie wypowiedzenia umowy istniała znaczna zaległość czynszowa, skoro treść kartoteki księgowej (k. 7-9 i k. 10-11) wskazuje, że w grudniu 2014 r. zaległość czynszowa pozwanych wynosiła 6.076,24 zł, a w maju 2015 r. zadłużenie to zmniejszyło się do 4.078,09 zł. W sprawie istotne jest to, że pozwani przez cały czas widnieli u nowego zarządcy jako najemcy lokalu mieszkalnego zgodnie z umową z 13.03.2004 r., mimo że w dokumentach bilansu otwarcia przekazanych powódce przez poprzedniego zarządcę uczyniono zapisy o odszkodowaniu za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Powódka - po uprzednim wezwaniu pismami z 20.02.2004 r. do uregulowania w terminie miesięcznym zaległości stanowiącej ponad 3-krotną miesięczną należność tytułem czynszu najmu pod rygorem wypowiedzenia umowy /k. 25/ - wypowiedziała tę umowę pozwanym dopiero pismami z 24.10.2014 r. z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia /k. 26-27/ z uwagi na to, że pozwani nie uregulowali w/w zaległości. W tej sytuacji trafnie Sąd Rejonowy skonstatował, że wypowiedzenie umowy najmu było dokonane przez powódkę z zachowaniem wymogów o jakich mowa w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014 r., poz. 150) co oznacza, że było skuteczne. Powyższe czyni także chybionym zarzut naruszenia prawa materialnego art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. i korelujący z nim zarzut naruszenia art. 14 ust. 4 w zw. z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, poprzez uznanie, że pozwanym J. Z. J. przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Miasta Ł.. Analizując zarzuty apelacji wskazać trzeba, że dla oceny uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego zastosowanie ma art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez najemcę z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. W niniejszej sprawie nie miał zastosowania art. 14 ust 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż przepisu tego nie stosuje się do umów ozawartych przed dniem 1 stycznia 2005r., [co wynika z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U 2004 Nr 281, poz. 2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.]. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniej Z. J. i jej przedstawiciela ustawowego J. J., skoro należą oni do

grupy podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy. Słusznie Sąd pierwszej instancji w obliczu grożącej eksmisji uznał, iż małoletnia pozwana powinna mieć zapewnione możliwie najlepsze warunki stabilizacji życiowej za czym przemawiają zasady współżycia społecznego, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę realia rynku mieszkaniowego oraz to, że zadłużenie pozwanych wobec powódki obecnie wynosi 6183,95 zł i z każdym miesiącem zwiększa się. Skoro małoletniej pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z uwagi na spełnienie przesłanek określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, to Sąd zaistnienie tych okoliczności zobowiązany był wziąć pod rozwagę z urzędu. Nie ulega też wątpliwości, iż trudności z zapewnieniem lokali socjalnych przez Miasto i Gminę Ł. nie uzasadniają pozbawienia tego uprawnienia podmiotów, którym przysługuje ono z uwagi na obiektywne spełnienie przesłanek określonych w przepisach prawa. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. w tym przedmiocie podkreślenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom apelacji ocena dowodów dokonana została przez Sąd Rejonowy na podstawie własnego przekonania, w oparciu o wszechstronne rozważenie zebranego materiału, tj. mając na względzie brzmienie art. 233 §1 k.p.c. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy dokładnie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i w oparciu o niego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie dopuszczając się w tej mierze żadnej dowolności. Rozumowaniu Sądu nie sposób zarzucić sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, wskazaniem wiedzy oraz doświadczeniem życiowym.

W konsekwencji apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.