

Sygn. akt II Ca 291 /13

Sygn. akt II Ca 291 /13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SR Maciej Ejsmont (del.)

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie sprawy

z powództwa: Spółki (...) SA z siedzibą w B.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy W.

przeciwko: S. S.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Gminy W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 11 stycznia 2013 r., sygn. akt VIII C 1384/12

zmienia zaskarżony wyrok w pkt II i III w ten sposób, że orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Sygn.akt II Ca 291/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11.01.2013r Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VIII Wydział Cywilny nakazał pozwanemu S. S. opuścić i wydać powodowej spółce (...) S.A. w B. lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...), orzekł o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego wstrzymując wykonanie wyroku eksmisyjnego do złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę W. oraz nie obciążył pozwanego kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowa (...) Kopalń S.A. w B. jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...). Powoda i pozwanego od 14.11.1995r łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zadłużenie pozwanego z tytułu niepłacenia czynszu za lokal w listopadzie 2011r wyniosło 5.000 zł. Mieszkańcy budynku położonego w W. przy ul.(...) wielokrotnie składali do właściciela budynku i na policję skargi na zachowanie pozwanego, który wielokrotnie naruszał porządek domowy, urządzał libacje alkoholowe, sprowadzał podejrzane

osoby, które zachowują się głośno, wszczynają bijatyki, agresywnie i wulgarnie te osoby i pozwany odnosiły się do sąsiadów. Pozwany notorycznie zalewał mieszkania znajdujące się poniżej jego lokalu. Mimo wielokrotnych pisemnych wezwań właściciela lokalu, pozwany nie zmienił swojego sposobu zachowania i nie zapłacił zaległości czynszowych. W dniu 8.12.2011r powodowa spółka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu położonego w W. przy ul. (...) ze skutkiem na 31.01.2012r ze względu na rażące i uporczywe wykraczanie pozwanego przeciwko porządkowi domowemu. Mimo wezwania pozwany nie opuścił dobrowolnie zajmowanego lokalu. Pozwany od około 20 lat leczy się psychiatrycznie. Pozwany nadużywał alkohol. Pozwany wielokrotnie przebywał w szpitalach psychiatrycznych, w okresie od września do listopada 2012r przebywał w Oddziale O. Wojewódzkiego szpitala (...) w G. z powodu ostrej psychozy. W wyniku zastosowania leczenia nastąpiła znaczna poprawa stanu zdrowia pozwanego, został on wypisany ze szpitala z zaleceniem dalszego leczenia ambulatoryjnego. W lutym 2012r przedstawiciele zarządcy budynku w obecności funkcjonariuszy Straży Miejskiej i (...) w W. otworzyli i zabezpieczyli lokal nr (...), którego stan techniczny zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców budynku. W chwili komisyjnego otwarcia mieszkania lokal nie posiadał żadnego wyposażenia, nie było rzeczy osobistych pozwanego. Pozwany nie naruszył widocznego zabezpieczenia lokalu i zaczął korzystać z noclegowni w W.. Obecnie pozwany stosuje się do zaleceń lekarskich, zażywa przepisane leki. Pozwany otrzymuje rentę w wysokości około 700 zł, z której komornik potrąca alimenty na dzieci w kwocie 120 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanemu z powodu naruszania przez niego porządku domowego i dewastacji lokalu było zasadne. Pozwany przyznał, że nie opłacał czynszu lokalu i że lokal od wielu lat był zdewastowany. W konsekwencji właściciel lokalu miał prawo na podstawie art.222 § 1 kc żądać wydania lokalu. Sąd Rejonowy powołując się na przepis art. 14 ust.3 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazał, że Sąd badając z urzędu przesłanki przyznania prawa do lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i osobistą. Za przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego przemawia według Sądu Rejonowego powinność wsparcia pozwanego, jako osoby chorej i uzależnionej, jego niskie dochody i brak perspektyw na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku oraz korzystania przez pozwanego ze świadczeń socjalnych..

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 kpc uznając, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zwolnienie pozwanego od kosztów procesu.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację złożył interwenient uboczny – Gmina W. zaskarżając wyrok w pkt II i III i zarzucając:

Naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art.17 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kc poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na jego pominięciu i orzeczeniu o uprawnieniu do lokalu socjalnego w oparciu o przepis art.14 powołanej ustawy w sytuacji gdy powodem opróżnienia lokalu jest wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali co na mocy przepisu art.17 ustawy wyłącza możliwość stosowania przepisu art.14 tejże ustawy.

Wskazując na powyższe zarzuty apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w jego punkcie II i orzeczenie o braku uprawnień pozwanego S. S. do lokalu socjalnego oraz o uchylenie pkt. III zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna.

Trafny jest zarzut skarżącego naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego w szczególności przepisów art.17 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji jego niezastosowanie i przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Wykładnia przepisu art.17 ust.1 powołanej wyżej ustawy nie może nasuwać żadnych wątpliwości.

Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika zakaz stosowania przepisów art.14 i 16 gdy powodem opróżnienia lokalu jest /.../ wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czynione uciążliwym korzystaniem z innych lokali w budynku /.../. Właśnie z takich przyczyn została pozwanemu wypowiedziana umowa najmu, co było przedmiotem ustalenia Sądu. Skoro Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany w sposób rażący i uporczywy wykraczał przeciwko porządkowi domowemu, zdewastował lokal, urządzał libacje alkoholowe, bijatyki, w sposób wulgarny i agresywny odnosił się do sąsiadów, co w konsekwencji było przyczyną wypowiedzenia umowy najmu, to nie mógł przyznać pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, ponieważ było to sprzeczne z art. 17 powołanej wyżej ustawy. Okoliczność leczenia psychiatrycznego pozwanego nie ma wpływu na wykładnię przepisu art.17 i wynikający z tegoż przepisu zakaz przyznawania prawa do lokalu socjalnego. Należy również zauważyć, że Sąd Rejonowy nie miał podstaw do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art.14 ust.3 powołanej wyżej ustawy, skoro badając przesłanki przyznania takiego lokalu sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu. Bezspornym było, że pozwany w sposób wysoce niewłaściwy korzystał z lokalu, a zatem nie spełniał przesłanek do przyznania lokalu socjalnego.

Z powyższych względów na podstawie art.386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok uznając trafność zarzutów apelacji.