

Sygn. akt II Ca 11/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółki (...) SA w B.**

przeciwko **M. B. (1), M. B. (2), E. K. i M. B. (3)**

przy udziale interwenienta ubocznego **Gminy W.**

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 30 października 2013 r., sygn. akt I C 1469/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 11/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem nakazano wymienionym w nim pozwany opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej bliżej opisanego lokalu mieszkalnego, przyznano im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwany oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a także orzeczono o kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny: -pozwany M. B. (1) w dniu 27 sierpnia 1990 r. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego, pismem z dnia 26 czerwca 2012 r. wezwano go do uiszczenia zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy, która to umowa została wypowiedziana w dniu 22 października 2012 r.; w lokalu tym mieszkają pozwani M. B. (1) i M. B. (2) wraz z dwojgiem dzieci w wieku 11 i 16 lat; pozwany M. B. (1) choruje, cierpi na niewydolność oddechową, przeszedł gruźlicę, ma umiarkowany stopień niepełnosprawności, pracę może wykonywać tylko w warunkach chronionych, na stałe pracuje od lutego 2013 r., w chwili obecnej jest na zwolnieniu lekarskim; z kolei M. B. (2) otrzymuje obecnie wynagrodzenie w kwocie 1100 zł netto; pozwani nadal nie opłacają czynszu, płacą tylko za energię elektryczną.

W ocenie sądu żądanie nakazania pozwanym wydania stronie powodowej dotychczas zajmowanego lokalu jest uzasadnione, skoro umowa najmu została rozwiązana, a zatem pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, dlatego też strona powodowa - jako właściciel nieruchomości – może skutecznie domagać się wydania lokalu na podstawie art. 222 § 1 kc. Ponadto uznano, że zachodziły podstawy do przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego / art. 14 ust. 1 – 4 i ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.. /, wstrzymując jednocześnie wykonanie wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd miał bowiem na uwadze przede wszystkim to, że w lokalu zamieszkują dwie osoby małoletnie, dochody pozwanych nie pozwalają na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, pozwany M. B. (1) – który jest osobą niepełnosprawną - od długiego czasu choruje, a sam fakt nieopłacania czynszu nie może przemawiać za negatywnym rozstrzygnięciem w tym zakresie, co odnosi się także do faktu posiadania przez pozwanych komputera, internetu, 3 telefonów oraz dekodera naziemnej telewizji cyfrowej - przy racjonalnym uzasadnieniu konieczności ich posiadania .

W apelacji interwenient uboczny zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 14 ust. 7 w zw. z ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów..., przez błędne uznanie, że szczególna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych - przy orzekaniu eksmisji z lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego – usprawiedliwia przyznanie prawa do lokalu socjalnego, gdy tymczasem szczególną sytuację materialną i rodzinną mogą stanowić okoliczności niezależne i niemożliwe do przewidzenia przez taką osobę, o charakterze nagłym i niespodziewanym, komplikujące na tyle sytuację rodzinną i osobistą, że przyznanie prawa do lokalu socjalnego stanie się rzeczywiście usprawiedliwione, natomiast w niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, wobec czego wniósł o zmianę pkt. II ,III i VI zaskarżonego wyroku przez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje : Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesiony w niej zarzut nie znajduje potwierdzenia w okolicznościach sprawy. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, dodatkowo tylko wskazując na następujące kwestie :

-dotychczas każdemu lokatorowi, który utracił tytuł do zajmowania lokalu i znajdował się w jednej z kategorii osób wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.. przysługiwało obligatoryjne prawo do lokalu socjalnego; zmiana wprowadzona do tego przepisu przez dodanie ust. 7 eliminuje jednak z kręgu osób wskazanych w ust. 4 tych lokatorów, którzy zajmują lokale niewchodzące w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem tych, którzy zajmują lokale na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową czy (...);

- jednak w skład publicznego zasobu mieszkaniowego wchodzi m.in. lokale stanowiące własność państwowych osób prawnych, a taką osobą niewątpliwie jest strona powodowa, jako spółka prawa handlowego, której jedynym akcjonariuszem jest Skarb Państwa, wobec czego przepis ust. 7 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania.

-zgodnie zaś z ust. 3 art. 14 ustawy o ochronie..., 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; - przede wszystkim należy zauważyć, że M. B. (3) oraz E. K. – dzieci pozwanych, są osobami małoletnimi, w takiej zaś sytuacji – skoro małoletni podlegają władzy rodzicielskiej, którą - co oczywiste – sprawują nad nimi ich rodzice, zakaz orzekania o braku powyższego uprawnienia rozciąga się także na pozwanych M. B. (1) i M. B. (2) , będących rodzicami małoletnich pozwanych / ust. 4 art. 14 ustawy o ochronie ../;

-ponadto mając na uwadze dotychczasowy sposób korzystania przez tych pozwanych z lokalu oraz ich sytuację materialną i rodzinną, w tym przede wszystkim stan zdrowia pozwanego, jak i inne okoliczności, szczegółowo i trafnie powołane przez sąd pierwszej instancji, należało podzielić stanowisko tego sądu o przyznaniu im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Z tych przyczyn apelacja interwenienta ubocznego jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc /.