

Sygn. akt II Ca 95/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Radosław Florek (del.)

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

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

przeciwko S. B. oraz D. M.

przy interwencji ubocznej Gminy (...)

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 28 listopada 2013r., sygn. akt I C 2270/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 95/14

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: - lokal mieszkalny jest własnością strony powodowej, pozwana wraz z synem w wieku 14 lat, mieszka w nim od ok. 10 lat, umowa najmu została wypowiedziana, ponieważ pozwana nie płaciła czynszu.

W ocenie sądu żądanie nakazania pozwany 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 pozwany 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. Wprawdzie z mocy art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.., przepisu ust. 4 art. 14 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, lecz zdaniem sądu oznacza to, że w takim przypadku sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Skoro jednak syn pozwanej jest małoletni, nad którym opiekę sprawuje mieszkająca z nim wspólnie jego matka, dlatego też należało orzec o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

W apelacji interwenient uboczny zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 14 ust. 7 w zw. z ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów..., przez błędne uznanie, że szczególną sytuację materialną i rodzinną usprawiedliwiającą przyznanie prawa do lokalu socjalnego w przypadku orzekania eksmisji z lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stanowi sprawowanie opieki i wspólne zamieszkiwanie z małoletnim, wobec czego wniosł o zmianę 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 TBS;

- 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, którego ponadto nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r., gdy w niniejszej sprawie zawarcie umowy miało miejsce w 2003 r.;

-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; -skoro zaś pozwany D. M.- co jest bezsporne, jest małoletni, dlatego też nie jest możliwe orzeczenie o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez taką osobę / art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw .. /, jak również przez pozwaną – która jako matka sprawuje nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkuje.

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