

**Sygn. akt II Ca 363/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Patrycja Gruszczyńska-Michurska

Sędzia SO Urszula Kubowska-Pieniążek

Sędzia SR del. Katarzyna Mialik-Antczak (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G. (1) i J. G. (2)

przeciwko M. G. i P. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Oleśnicy

z dnia 28 grudnia 2012r.

sygn. akt I C 1217/12

***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustala, iż pozwanemu M. G. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i uchyla orzeczenie o wstrzymaniu wykonania wyroku w tym zakresie.***

Sygn. akt II Ca 363/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 28.12.2012 r. - będącym wyrokiem zaocznym w stosunku do pozwanego M. G. Sąd Rejonowy w Oleśnicy nakazał pozwanym M. G. i P. G., aby opuścili, opróżnili i wydali powodom J. G. (1) i J. G. (2) lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...), ustalił, że tylko pozwanemu M. G. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia do czasu złożenia temu pozwanemu przez Gminę M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a także nakazał pozwanym aby solidarnie uiścili na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Rejonowego w Oleśnicy) kwotę 200 zł tytułem opłaty sądowej, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni.

Wyrok ten został wydany po ustaleniu przez Sąd następujących okoliczności faktycznych: powodowie J. i J. G. (2) są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Pozwani M. i P. G. są synami powodów, mają odpowiednio 31 i 29 lat, zajmują w lokalu powodów jeden wspólny pokój. Tylko P. G. pracuje, jego brat nie podejmuje zatrudnienia. Na podstawie ustnej umowy najmu, zawartej około dwa lata przed wytoczeniem powództwa, pozwani zobowiązali się uiszczać na rzecz powodów czynsz najmu po 250 zł miesięcznie, lecz zalegali z płatnościami, ponadto zachowywali się agresywnie w stosunku do rodziców, znieważali ich i obrażali za pomocą wulgarnego słownictwa.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo należało uwzględnić. Wskazał, że pozwany P. G. przyznał wszystkie okoliczności faktyczne podnoszone w pozwie, w tym istnienie zaległości czynszowych i nie wykazywał jakichkolwiek uprawnień do władania lokalem.

Odnosząc się do przepisu art. 659§1 kc i art. 687 kc Sąd uznał, że strony łączyła umowa najmu, a wobec zwłoki najemcy z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, możliwym było jej wypowiedzenie, przy czym doręczenie odpisu pozwu z zachowaniem miesięcznego terminu do momentu rozprawy w ocenie Sądu spełniło warunek udzielenia najemcom dodatkowego/miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

Powołując się na przepis art. 2 ust 1 i art. 14 ust 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) Sąd z urzędu poczynił ustalenia co do posiadania przez pozwanych uprawnienia do lokalu socjalnego i uznał, że skoro pozwany P. G. pracuje, to prawa do lokalu socjalnego nie posiada, natomiast w stosunku do pozwanego

M. G. - co do którego rozstrzygał wyrokiem zaocznym - uznał, że powodowie nie udowodnili, by pozwany nie pracował i nie należał do kręgu osób uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust 4 w/w ustawy ani te nie wykazali przesłanek z art. 17 ustawy, które by wyłączyły orzeczenie o lokalu socjalnym. Wskazując na powyższe okoliczności Sąd uznał, że pozwanemu M. G. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd wskazał przepis art. 98 kpc.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie J. i J. G. (2), zaskarżając wyrok w części przyznającej pozwanemu M. G. prawo do lokalu socjalnego i podnosząc na podstawie art. 368§1 pkt 2 kpc zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji: przepisu art. 14 ust 7 ustawy z 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, art. 5 kc po przez jego niezastosowanie i nietrafne przyjęcie, że przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego nie było sprzeczne ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego, a także art. 17 ust 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nieprawidłowe uznanie, że pozwanemu M. G. przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu apelacji wskazali, że w okolicznościach sprawy nie zachodziły ani przesłanki ogólne, ani szczególnie przyznania pozwanemu M. G. prawa do lokalu socjalnego - zarzucili, że pozwany nie płaci czynszu, traktuje ich lekceważąco, wulgarnie się do nich odnosi, a jego sytuacja materialna wynika wyłącznie z jego własnej winy. Oświadczyli także, że pozwany nie posiada statusu osoby bezrobotnej. Zarzucili, że lokal jest ich wyłączną własnością i nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a pozwany nie był również uprawniony do jego używania na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, co czyni niezasadnym przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zarzucili, że pozwany używa lokalu w sposób sprzeczny z prawem i dobrymi obyczajami, a jego zachowanie względem powodów w ich ocenie wypełnia przesłankę stosowania przemocy w rodzinie lub wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

Wskazując na powyższe zarzuty wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez ustalenie, że pozwanemu M. G. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego a przez to nie istnieje podstawa do wstrzymania wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, ewentualnie zaś o nieorzeczenie o prawie pozwanego M. G. do lokalu socjalnego z uwagi na stosowanie przemocy w rodzinie i wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Sąd Okręgowy zważył, co następuje: Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Nie kwestionując prawidłowości poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, które Sąd Odwoławczy przyjął za własne, czyniąc je podstawą orzekania zważyć jednak należy, że mylnie Sąd pierwszej instancji uznał, iż pozwanemu M. G. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, czego konsekwencją było wstrzymanie wykonania wyroku

nakazującego mu opuszczenie lokalu do czasu otrzymania przezeń oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu z zasobu lokali Gminy M. O...

Zgodnie z przepisem art. 14 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd miał obowiązek orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, a także biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną ( art. 14 ust 3 cyt. ustawy), przy czym w stosunku do osób wskazanych w art. 14 ust 4, Sąd miałby obowiązek orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Jednakże, na co wprost wskazuje przepis art. 14 ust. 7 i co trafnie zarzucili pozwani we wniesionej apelacji, obowiązek ten odnosi się wyłącznie do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i osób które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego - co w realiach rozpoznawanej sprawy nie miało miejsca.

Nie było również trafnym przerzucenie ciężaru dowodu w zakresie znajdowania się przez pozwanego w szczególnej sytuacji rodzinnej, która uzasadniałaby przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego - na powodów.

Godzi się zauważyć, że wyroć w stosunku do pozwanego miał charakter zaoczny, zapadł w oparciu o niekwestionowane przez pozwanego twierdzenia powodów ( art. 339 § 2 kpc), na podstawie wyłącznie dowodów z dokumentów i z pominięciem dowodu z zeznań wnioskowanego w pozwie świadka oraz dowodu z przesłuchania stron. Obowiązkiem Sądu pozostawało dokonanie prawidłowej oceny materialnoprawnej zasadności żądania pozwu

opartego na tych twierdzeniach (orzeczenie SN z dnia 29 maja 1958 r., 1 CR 969/57, OSNC 1960, nr 1, poz. 14; wyroki SN: z dnia 15 września 1967 r., III CRN 175/67, OSNC 1968, nr 8-9, poz. 142; z dnia 15 marca 1996 r., I CRN 26/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 108; z dnia 6 czerwca 1997 r., I CKU 87/97, Prok. i Pr. - wkładka 1997, nr 10, s. 44; z dnia 31 marca 1999 r., I CKU 176/97, Prok. i Pr. 1999, nr 9, s. 30).

Mając zatem na uwadze nie kwestionowaną przez pozwanego okoliczność, że nie wywiązywał się z warunków zawartej z powodami umowy najmu, nie wykazanie przezeń jakichkolwiek szczególnych okoliczności, przemawiających za przyznaniem mu prawa do lokalu socjalnego oraz niezaprzeczenie temu, iż względem powodów zachowuje się niewłaściwie - nie było żadnych podstaw, by pozwanemu przyznać prawo do lokalu socjalnego, co w konsekwencji doprowadziło do uwzględnienia apelacji powodów i zmiany wyroku w zaskarżonym zakresie, w oparciu o przepis art.386 § 1 kpc.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym orzeczono w oparciu o przepis art.102 kpc w zw. z art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - nie obciążając pozwanego obowiązkiem uiszczenia kosztów sądowych, od poniesienia których powodowie byli zwolnieni.