

Sygn. akt IV Ca 59/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Struski (spr.)

Sędziowie SO: Andrzej Jastrzębski, Mariola Watemborska

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Zakrzewska-Dykty

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy MiastoL.

przeciwko L. A. i T. A.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego
w Łęborku z dnia 27 listopada 2012r., sygn. akt I C 753/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 2 w ten sposób, że ustala, iż pozwanym T. A. i L. A. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z powyższym wstrzymuje wykonanie pkt 1 zaskarżonego wyroku do czasu złożenia przez powódkę Gminę MiastoL. pozwany oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
2. zasądza od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 200(dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 59/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina MiastoL. wniosła o nakazanie pozwanym opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego, zajmowanego, mimo skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, przez pozwanych, którzy zamieszkują go bez tytułu prawnego i nie płacąc czynszu.

Pozwani T. A. i L. A. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że przy zawieraniu umowy, w ramach której powód zobowiązał się do wykonania ciągów komunikacyjnych, strony zastrzegły, że w przypadku opóźnienia powód zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej.

Rozpoznający sprawę w I instancji Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...). Pomimo wielokrotnych wezwań pozwani nie uiszczali czynszu doprowadzając do zadłużenia. Pismem z dnia 16.05.2006r. umowa najmu została wypowiedziana przez powódkę, a pozwani zostali wezwani do wydania jej lokalu w terminie do 14.07.2006r.

Sąd I instancji ustalił ponadto, że pozwani zalegają z zapłatą czynszu w kwocie 12.121,21 zł.

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy w Łęborku wyrokiem z dnia 27 listopada 2012r. nakazał pozwanym L. A., T. A., aby opróżnili, opuścili i wydali powódce Gminie Miasto L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...), orzekł, że pozwanym L. A., T. A. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądził solidarnie od pozwanych L. A., T. A. na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy dokonał rozważań prawnych opartych na przepisach ustawy z dnia 21.06.2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Miał przy tym na uwadze, że skoro pozwani zalegali od dłuższego czasu z regulowaniem czynszu, powódka miała prawo rozwiązać z nimi umowę najmu. W konsekwencji, wobec utraty przez pozwanych tytułu prawnego do lokalu roszczenie pozwu było zasadne. Sąd I instancji stwierdził też, że skoro pozwany podał, że pracuje zawodowo, jego żona T. A. jest na emeryturze i nie korzysta z pomocy społecznej, to powództwo jest zasadne w całości a pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy dostrzegł, że pozwany dopiero przy składaniu apelacji dołączył orzeczenie o stopniu niepełnosprawności oraz decyzję o przyznaniu jego żonie zasiłku z pomocy społecznej, z której wynika, że legitymuje się ona znacznym stopniem niepełnosprawności, co uzasadnia przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Z wyrokiem Sądu Rejonowego w zakresie, w jakim orzeczono ich eksmisję bez przyznania im lokalu socjalnego, nie zgodzili się pozwani, którzy w wywiedzionej apelacji podnieśli, że są osobami schorowanymi, T. A. posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, korzysta z pomocy społecznej w postaci zasiłku rehabilitacyjnego, zaś L. A. posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych zasługuje na uwzględnienie.

Zważyć należy, że pozwani nie kwestionowali wyroku eksmisyjnego Sądu I instancji co do zasady, nie zgadzali się jedynie z orzeczeniem, że nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. W tej zatem części Sąd Okręgowy uznał ich apelację za w pełni zasadną.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 z późn. zm., zwanej dalej „ustawą”) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 3 art. 14 ustawy Sąd z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, a jego orzeczenie determinują: dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna.

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji, mimo ciążącego na nim z urzędu obowiązku zbadania, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, poprzestał de facto na wysłuchaniu informacyjnym pozwanego L. A., który oświadczył, że on sam pracuje, żona jest na emeryturze, jak i że żadne z nich nie korzysta z pomocy społecznej. Ustalony na podstawie tego oświadczenia stan faktyczny uprawnił Sąd Rejonowy do orzeczenia eksmisji wobec powodów bez orzeczenia o ich prawie do otrzymania lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu II instancji Sąd Rejonowy nie dość wnikliwie badał sytuację osobistą pozwanych, poprzestał na powierzchownych oświadczeniach samego pozwanego, nie pochylił się nad spowodowaną chorobą i pobytem w szpitalu absencją na rozprawie pierwszoinstancyjnej pozwanej T. A.. Nie dociekał też, czy względem pozwanych zachodzą przypadki, kiedy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a które szczegółowo następnie wymienił w treści uzasadnienia swego orzeczenia przy powołaniu się na przepis art. 14 ust. 4 ustawy. W konsekwencji pozwani dopiero w załącznikach do apelacji wykazywali, że oboje są osobami niepełnosprawnymi. L. A. posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności z dnia 3.08.2011r. do dnia 31.08.2014r. (k. 34). T. A. legitymuje się decyzją Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z dnia 13.03.2009r., z której wynika, że został wobec niej orzeczony w dniu 24.02.2009r. znaczny stopień niepełnosprawności (k. 35). Jednocześnie wynika z niej, że pozwanej został przyznany zasiłek pielęgnacyjny do dnia 28.02.2011r., przy czym

pozwana na rozprawie apelacyjnej w dniu 1 marca 2013r. okazała legitymację osoby niepełnosprawnej nr (...)ważną do dnia 31.03.2014r., z której wynika jej znaczny stopień niepełnosprawności (vide: protokół z rozprawy apelacyjnej – k. 54 oraz e- protokół 2 min. 58 sek. i nast.).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należało, że Sąd I instancji rutynowo rozpoznał sprawę z powództwa Gminy MiastaL.przeciwko pozwanym T.i L. A.w zakresie zaskarżonym apelacją, a przy tym bez wymaganej w takich sytuacjach wrażliwości społecznej, która nie powinna być obca także sądowi stojącemu na straży sprawiedliwości. Konsekwencją tego stała się konieczność zmiany zaskarżonego wyroku w pkt 2 poprzez ustalenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Orzeczenie reformatoryjne Sądu Okręgowego, jak w pkt 1, zapadło na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Z uwagi na przyznane pozwanym prawo do lokalu socjalnego Sąd II instancji orzekł ponadto, na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów o wstrzymaniu wykonania wyroku do czasu zaoferowania pozwanym przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wynik postępowania apelacyjnego zdeterminował orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego. Na mocy art. 108 § 1 kpc i na zasadzie art. 98 § 1 kpc i art. 105 § 2 k.p.c. Sąd II instancji zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.