

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Beata Grochulska
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa J. G., S. G., O. G. i M. D. - G.

przeciwko K. W., J. W. i T. W.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie Gminy (...)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę

na skutek apelacji pozwanej K. W. i interwenienta ubocznego Gminy (...)

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 25 września 2014 roku, sygn. akt I C 1090/12

1. z apelacji:

a/ interwenienta ubocznego Gminy (...) uchyla zaskarżony wyrok w punkcie drugim, czwartym i ósmym sentencji

b/ pozwanej K. W. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie piątym i siódmym sentencji

- i sprawę w tym zakresie przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą;

2. oddala apelację pozwanej w pozostałej części.

(...)

(...)

(...)

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. G., O. G., S. G., M. D.- G. przeciwko K. W., J. W. i T. W. o eksmisję i zapłatę

1/ nakazał pozwanym K. W., J. W. i T. W. aby wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w budynku położonym przy ul. (...) w T. i wydali go powódkom J. G., O. G., S. G., M. D.- G.,

2/ orzekł, że pozwanym J. W., K. W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

3/ orzekł, że pozwanemu T. W. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

4/ nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1. wyroku przez pozwanych J. W. i K. W. do czasu złożenia wymienionym pozwanym przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

5/ zasądził od pozwanych K. W., J. W. i T. W. solidarnie na rzecz powódek J. G., O. G., S. G., M. D.- G. kwotę 106,50 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2012 roku do dnia zapłaty tytułem zaległej części czynszu oraz kwotę 1.393,00 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.071.80 złotych od dnia 2 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 321,20 złotych od dnia 1 września 2014 roku do dnia zapłaty

6/ oddalił powództwo w pozostałej części,

7/ zasądził od pozwanych K. W., J. W. i T. W. solidarnie na rzecz powódek J. G., O. G., S. G., M. D.- G. kwotę 337,00 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu,

8/ zasądził od pozwanych K. W., J. W. i T. W. solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego po stronie powodowej - Gminy (...) kwotę 40,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

9/ nakazał ściągnąć od powódek J. G., O. G., S. G., M. D.- G. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa /Sądu Rejonowego/ kwotę 155.80 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonej części pozwu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. z dnia 29 marca 2011 roku, w sprawie I Ns 1161/08 o zniesienie współwłasności, powódki J. G., O. K., S. G. i M. G. stały się współwłaścicielkami /w 12/20 części/ nieruchomości przy ul. (...) w T. na której posadowiony jest budynek wielomieszkalny /tzw. kamienica/.

W budynku tym, w lokalu mieszkalnym nr (...) mieszkają pozwani K. W. i jej mąż J. W.. Ponadto w lokalu zameldowany jest syn pozwanych T. W.. Ma on swój odrębny pokój i swoje rzeczy, pomimo tego wraz z żoną mieszka w B. w wynajętym mieszkaniu. Przyjeżdża do T., gdzie prowadzi działalność gospodarczą, ma kiosk na targowisku miejskim. Trzy lata temu rozpoczął budowę własnego domu mieszkalnego w miejscowości G. /dom w stanie surowym/, po uzyskaniu gruntu w darowiźnie od ojca.

W przedmiotowym lokalu pozwani J. W. i K. W. zamieszkali prawie 40 lat temu na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego. Zajmowany przez nich lokal mieszkalny znajduje się na poddaszu starej kamienicy. Pozwani sukcesywnie remontowali na swój koszt mieszkanie. Doprowadzili do niego we własnym zakresie wodę i odprowadzenie ścieków, a w 2008 roku z holu urządzili na własny koszt łazienkę. Z tego względu powierzchnia zajmowanego przez pozwanych lokalu mieszkalnego wzrosła. Pozwani korzystają ponadto ze strychu, na którym pozwana suszy pranie i składa pudełka oraz kartony. Wejście na strych prowadzi z kuchni pozwanych.

Umową z dnia 1 kwietnia 2005 roku /określoną jako wznowienie umowy najmu lokalu mieszkalnego/ zawartą pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego (wśród których znajdowały się powódki), a K. W. (najemcą), zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 44 m², na czas nieoznaczony. Czynsz był płacony przez pozwaną K. W. co dwa miesiące.

Następnie w piśmie skierowanym do pozwanych, powódka J. G. poinformowała, że z przeprowadzonego w sprawie I Ns 1161)08 o zniesienie współwłasności dowodu z opinii biegłej wynika, iż powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu nr (...) wyliczona została na 63,24 m², w związku z czym powierzchnia 13,94 m² nigdy nie była doliczona do powierzchni mieszkania. Powódka J. G. zażądała od pozwanych uregulowania zaległości w różnicy czynszu za ostatnie trzy lata, informując jednocześnie pozwanych że od dnia 1 stycznia 2011 roku ulega wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni mieszkania i wyniesie 4,50 złotych. Pozwani nie zaakceptowali podwyżki.

Powódki wystąpiły w dniu 29 września 2011 roku do tutejszego Sądu z pozwem o eksmisję i zapłatę kwoty 6.288,06 złotych tytułem zaległości za korzystanie z zajmowanego m.in. lokalu mieszkalnego. Oddalając powództwo o eksmisję pozwanych oraz o żądanie zasądzenia kwoty przenoszącej wartość 284,0 złotych Sąd Rejonowy uzasadnił, że wprawdzie podwyżkę stawki czynszu uznać należy za skuteczną i obowiązującą od dnia 1 lutego 2011 roku, to czynsz naliczany powinien być od powierzchni lokalu ujętej w umowie najmu lokalu mieszkalnego, a niedopłata z tytułu czynszu na datę wyrokowania wyniosła 284 złotych.

W dniu 16 kwietnia 2012 roku powódka J. G. wystosowała pismo do pozwanych informując o zmianach dotyczących własności lokali na posesji przy ul. (...) wezwała do podpisania projektu nowej umowy najmu lokalu do dnia 28 kwietnia 2012 roku. Następnie pismem z dnia 30 kwietnia 2012 roku wypowiedziała umowę najmu z dnia 1 kwietnia 2005 roku z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia /rozwiązanie umowy z dniem 31 lipca 2012 roku/. Pismem z dnia 4 maja 2012 roku pozwani poprosili o umożliwienie im podpisania umowy z 28 kwietnia 2012 roku, na co w odpowiedzi otrzymali pismo datowane dnia 31 maja 2012 roku, przy którym powódka wysłała dwa egzemplarze umowy najmu lokalu. Projekt umowy najmu przewidywał, iż przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 10 przy ul. (...), o powierzchni 63,24 m². Czynsz za lokal mieszkalny ustalono na kwotę 443,70 złotych /49,30 m² x 9 zł/, zaś za pomieszczenie przynależne w wysokości 111,52 złotych /13,94 m² x 8 zł/ - razem 555,22 złotych, termin płatności czynszu ustalono na każdy 5 dzień miesiąca. Umowa miała być zawarta na okres 3 lat od dnia 1 maja 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku.

Pismem z dnia 8 czerwca 2012 roku pozwani odmówili podpisania umowy najmu, uznając przedstawione warunki za niemożliwe do przyjęcia.

Biegły w dziedzinie czynszu uznał, iż do wyliczenia wysokości odszkodowania za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) przyjąć należy stawki czynszu odpowiadające minimalnym stawkom rynkowym czynszu, tj. w wysokości 5,00 zł - 2012 rok, 5,50 zł - 2013 rok. Za przyjęciem takich stawek czynszu przemawia usytuowanie lokalu w budynku /lokal w praktyce zaadaptowano z poddasza/, niski standard lokalu, stan techniczny kamienicy. Ponadto stawki w takiej wysokości są naliczane w większości dla pozostałych najemców w kamienicy przy ul. (...). W ocenie biegłego rzeczywiście zajmowana powierzchnia zajmowana przez pozwanych, to 49,30 m². W oparciu o zapisy a art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się m.in. powierzchni pralni, suszarni czy strychów, wliczanie więc do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych strychu, z którego części korzystają i domaganie się z tego tytułu zapłaty czynszu wg stawki jak za lokal mieszkalny- zdaniem biegłego jest niczym nie uzasadnione. Biegły stwierdził, że nie można wskazać na fakt dewastacji lokalu przez pozwanych. Nie stwierdził śladów świadczących o tym podczas oględzin lokalu. Do takich nie można opisanych w opinii widocznych miejscowo nalotów pleśni, złuszczenia i spękania malatury i tynków.

Uwzględniając powierzchnię mieszkania w wysokości 49,30 m² wysokość odszkodowania- wynagrodzenia związanego z bezumownym korzystaniem z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) przez pozwanych za okres od 1 września 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, z uwzględnieniem rzeczywistej powierzchni zajmowanej przez

pozwanym wynosi ; za cztery miesiące w 2012 roku = 986,00 złotych (pow. x 5,0 zł= 246,50 zł x 4 m-ce), za 2013 rok = 3.253,80 złotych (pow. X 5,50 zł= 271,15 zł x 12 m-cy). Razem 4.239,80 złotych.

Według wyliczenia złożonego przez powódkę J. G. /nie kwestionowanego przez pozwaną, która osobiście wpłat dokonywała k-125 odwrót/ pozwani w roku 2011 opłacali czynsz w wysokości 162,50 złotych miesięcznie, w roku 2012 wpłacili w sumie z tytułu czynszu kwotę 2.125 złotych, przy czym od dnia 1 września do 31 grudnia 2012 roku wpłacili w sumie kwotę 1.188,00 złotych (wg stawki 5,00 zł/ m² x 44 m² =198,00 zł, a wpłaty były po 396,00 zł co dwa miesiące). W roku 2013 pozwani wpłacili kwotę 2.376,00 złotych /6 x 396,00 zł/, natomiast w roku 2014 kwotę 1.364,00 złotych (za styczeń i luty 2014 roku wpłata w wysokości 396,00 zł, za marzec i kwiecień w wysokości 484,00 zł -wg stawki 5,50 zł za lm 2, podobnie za maj i czerwiec w wysokości 484,00 zł), pozwana dokonała wpłaty kwoty 484,00 złotych tytułem czynszu za miesiące lipiec i sierpień 2014 roku.

Pozwana K. W. /urodzona w (...) roku/ zarejestrowana jest jako bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy w T.i otrzymuje zasiłek w wysokości 800,00 złotych przez pierwsze 3 miesiące /później będzie mniejszy/. Pozwany J. W. zaliczony został do II. grupy inwalidztwa i uzyskuje obecnie świadczenie emerytalne z ZUS w wysokości 1.900,00 złotych.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo jest tylko w części zasadne.

Stan faktyczny sprawy wynika z treści dokumentów złożonych i zawnioskowanych przez strony, a wskazanych w części wstępnej uzasadnienia. Z dokumentów tych wynika fakt wypowiedzenia dotychczas obowiązującej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) i zawartej w dniu 1 kwietnia 2005 roku /k-9, k-10/. Wobec treści pisma powódki z dnia 31 maja 2012 roku /k-12/ przyjąć należy, że doszło do sprolongowania terminu do przyjęcia nowych warunków umowy, a tym samym do przesunięcia terminu wypowiedzenia umowy najmu / dotychczasowej/ wobec nie przyjęcia przez pozwanym /k-16/ warunków nowej umowy najmu lokalu /k-14 do k-15/. Przyjął zatem Sąd, iż termin wypowiedzenia /trzy miesięczny/ dotychczasowej umowy najmu upłynął w dniu 31 sierpnia 2012 roku, co oznacza że od dnia 1 września 2012 roku pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż skutecznie wypowiedziana umowa najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Z dniem 1 września 2014 roku wynajmujący może żądać od pozwanym odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego lokalu mieszkalnego i od tej daty może on dopiero liczyć należne mu odszkodowanie od powierzchni innej niż ustalona w poprzedniej umowie najmu lokalu, a która wygasa.

Stosownie bowiem do treści art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów /.../ (tekst jednolity -Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266 ze zmianami) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą inny termin dłuższy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. W ciągu 2 miesięcy od wypowiedzenia lokator może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia 3 miesięcznego /ust. 5 pkt 1)/ albo zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Lokator jest obowiązany (w przypadku określonym w ust. 5 pkt 1) uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal / art. 8a ust. 6a pkt 1 powołanej ustawy/.

Ponieważ powódki swoje żądanie w rzeczywistości wywiodły z własności /art. 222 k.c./, a ponadto z zawartej umowy najmu lokalu, podstawę dochodzonych roszczeń - nakazania opróżnienia lokalu stanowiąc będzie poza powołanymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów również przepis art. 222 k.c.

Pozwani zachowują status lokatora stosownie do definicji zawartej w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów /.../, lokator - osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów /.../ w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. 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 nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec : kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego, obłożnie chorych, emerytów i rencistów, osoby posiadającej status bezrobotnego itd. -chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przedmiotowej sprawie, po stronie pozwanych /K. W. i J. W./ zachodzą okoliczności, które obligowały Sąd do orzekania o przysługującym prawie do lokalu socjalnego / art.14 ust.4 pkt 4 i 5 powołanej ustawy/.

Z powyższych względów orzekł Sąd, jak w punktach 1/ do 4/ wyroku.

Drugą kwestią do rozstrzygnięcia pozostaje żądania zasądzenia kwoty 5.362,0 złotych z tytułu szczegółowo opisanego w piśmie procesowym pełnomocnika powódek/k-129 i następane/.

W ślad za stanowiskiem przyjętym w uzasadnieniu orzeczenia w sprawie I C 479/11 Sąd uznał, że podstawą do wyliczenia należności czynszowych jest powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) wynikająca z umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2005 roku / w sprawie niniejszej za okres od dnia 1 października 2011 roku do dnia 31 sierpnia 2012 roku/. Za okres od dnia 1 września 2012 roku do chwili wskazanej w żądaniu /k-129/ w celu ustalenia należnego powódkom odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, Sąd posiłkował się dowodem z opinii biegłego ds. czynszu, a to w celu ustalenia wysokości odszkodowania jak i powierzchni lokalu mieszkalnego faktycznie zajmowanej przez pozwanych. Opinia biegłego T. C. nie budzi wątpliwości Sądu, wykonana została w sposób rzetelny i kompleksowy. Wyciągnięte przez biegłego wnioski zostały gruntownie umotywowane. Biegły wskazał dlaczego powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 49,30 m ,dlaczego do powierzchni tej nie należy dodawać pomieszczenia przynależnego / strychu/, tak jak uczyniły to powódki w projekcie umowy najmu lokalu.

Biorąc pod rozwagę żądanie zapłaty z pozwu pierwotnego /k-2 i następane/ oraz z pisma procesowego rozszerzającego powództwo /k-129 i następane/, pełnomocnik powódek wskazał na niedopłatę w czynszu za okres od 1 października do 31 grudnia 2011 roku. Według obliczeń dokonanych przez Sąd jest to kwota 106,50 złotych wynikająca z różnicy pomiędzy czynszem należnym wg umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2005 roku /44 m 2 x 4,50 zł stawka obowiązująca od 1 lutego 2011 roku - ustalenia k-72 w sprawie I C479)11 = 198,00 zł miesięcznego czynszu/ a wpłacanym przez pozwanych / wpłaty były po 162,50 złotych za miesiąc/, co wynika z kopii dowodów wpłat /k- 141/. Taką też kwotę zasądził w pierwszej części punktu 5. wyroku. Zasądzoną w tymże punkcie wyroku kwotę 1.393,00 złotych tytułem bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego za okres od 1 września 2012 roku do dnia 31 sierpnia 2014 roku Sąd obliczył w następujący sposób; 6.409,00 złotych / kwoty wyliczone przez biegłego (k-64) za 4 miesiące 2012 roku= 986,00 złotych, za rok 2013= 3.253,80 złotych i w sposób analogiczny do roku 2013 wyliczona przez Sąd za 8 miesięcy roku 2014- 8 x 271,15 zł =2.169,20 zł/ - wpłaty dokonywane przez pozwanych za ten okres / 5.016,00 złotych/ wynikające z kopii załączonych wpłat /k-135 do k-141/ = 1.393,00 złotych.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując , że zachodzą szczególne okoliczności po stronie pozwanych. Sąd obciążył ich kosztami w części postępowania dotyczącej orzeczenia eksmisji.

O kosztach procesu należnych interwenientowi ubocznemu orzeczono na podstawie art. 107 k.p.c.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zmianami).

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Apelacja interwenienta ubocznego zarzuca:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014, poz. 150) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowej sprawie, polegające na przyznaniu pozwanemu J. W. uprawnienia do lokalu socjalnego w sytuacji gdy pozwany nie spełnia kryteriów do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 7 w zw. z art. 14 ust. 4 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014, poz. 150) poprzez jego niezastosowanie w przedmiotowej sprawie i w konsekwencji orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego,
3. naruszenie prawa materialnego art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) przez jego błędne zastosowania przy ocenie przesłanek przyznania lokalu socjalnego i nieuwzględnienie, iż wobec pozwanych nie zachodzi również szczególna sytuacja materialna uzasadniająca przyznanie prawa do lokalu socjalnego,
4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 kpc poprzez przyjęcie dowolnej oceny zgromadzonego materiału w sprawie i bezpodstawne przyznanie pozwanym K. W. i J. W. uprawnienia do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze wnosił o:

- zmianę wyroku w punkcie 2 poprzez orzeczenie, iż pozwanym J. W. i K. W. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz uchylenie punktu 4 nakazującego wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego w punkcie 1 wyroku przez pozwanych J. W. i K. W. do czasu złożenia wymienionym pozwanym przez Gminę M.T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- zasądzenie kosztów postępowania sądowego od strony pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego według norm przepisanych.

Apelacja pozwanych zarzuca:

1. obrażę art. 217 § 1 i § 2 w zw. z art. 14 ust. 4 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez pominięcie dowodu z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności T. W. i nie uwzględnienie faktu iż pozwany T. W. korzysta z pomocy społecznej na skutek czego nie orzekł o prawie do lokalu socjalnego dla ww. pozwanego T. W. podczas gdy art. 14 ust. 4 pkt 3 i 4 ww. ustawy mówi o nakazie orzeczenia prawa do lokalu socjalnego w sytuacji gdy do osób będących „obłożnie chorymi „ lub korzystających z pomocy społecznej.
2. Ponadto pozwani podnoszą, co do pkt. 5 wyroku zarzut potrącenia kwoty 106,50 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2012 roku do dnia zapłaty tytułem zaległej części czynszu oraz kwotę 1.393,00 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.071,80 złotych od dnia 2 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 321,20 złotych od dnia 1 września 2014 roku do dnia zapłaty z kwotą 13.250,00 zł tytułem poniesionych nakładów na zajmowany lokal.

W związku z powyższym pozwani wnosili o:

- uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego lub zmianę wyroku poprzez orzeczenie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanego T. W. i umorzenie postępowania co do pkt. 5 wyroku oraz co do rozstrzygającego o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Z apelacji pozwanej.

Apelacja w części odnosi skutek.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego został zgłoszony zarzut potrącenia (por. pismo pozwanych z dnia 29 sierpnia 2014 roku k. 132). Autorzy pisma podnosili, że na lokal będący przedmiotem eksmisji dokonali szeregu nakładów, które w ich ocenie przewyższają wartość dochodzonej pozewem kwoty tytułem czynszu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwani domagali się jednocześnie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, celem ustalenia wartości tychże nakładów.

Lektura akt, a zwłaszcza zapis przebiegu z ostatniej rozprawy wskazuje, że wniosek ten nie został rozpoznany. Sąd nie dostrzegł, że zarzut potrącenia został zgłoszony.

Powyższe musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku w punkcie 5 tj. w części rozstrzygającej o zasądzeniu na rzecz powódek kwot zaległego czynszu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi rejonowemu.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji rozstrzygnie o zasadności zarzutu potrącenia (art. 498 kc) przeprowadzając wnioskowany dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i ewentualnie inne dowody wskazane przez strony.

Dopiero tak poczynione ustalenia pozwolą stwierdzić, czy zasądzona suma czynszu i wynagrodzenie jest zasadne czy też skutek potrącenia odpadła podstawa do uwzględnienia powództwa w tym zakresie.

Apelacja w pozostałej części nie jest uzasadniona.

Z ustaleń Sądu rejonowego wynika, że T. W. pozostaje w zatrudnieniu. Jest niepełnosprawnym, jednakże nie przedstawiono dowodu, że jest choćby częściowo niezdolny do pracy. Prowadzi własną działalność gospodarczą. Jego dochody kształtują się na poziomie 800 - 2000 złotych miesięcznie (por. protokół z rozprawy z dnia 7.08.2014r. k.125 odwr.).

Powyższe musi oznaczać, że jest w stanie potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w innym lokalu, bez konieczności przyznania mu lokalu socjalnego.

Pozwany nie zaoferował żadnego dowodu wskazującego, że zaistniały przesłanki z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zmianami).

Z tych przyczyn apelacja w tej części podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

Z apelacji interwenienta ubocznego.

Wniesiony środek odwoławczy jest uzasadniony.

Ma rację skarżący, że zgodnie z dyspozycją ust. 7 art. 14 powołanej ustawy, ustępu 4 tegoż przepisu nie stosuje się do lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego. Rozstrzygnięcie w przedmiocie lokalu socjalnego winno być natomiast poprzedzone ustaleniem czy zaistniały przesłanki wymagane w art. 14 ust. 3 ustawy.

Lektura akt wskazuje, że w tym kierunku postępowania dowodowe nie toczyło się. Sąd nie ustalił czy zaistniały warunki do przyznania lokalu socjalnego pozwanym K. W. i J. W. w oparciu o tę podstawę. W tym więc zakresie istota sprawy nie została rozpoznana.

Wobec powyższego na podstawie art. 386 § 4 kpc należało orzec jak w sentencji.

(...)

(...)

(...)