

Sygn. akt II Ca 846/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Jadwiga Jakubowska, SSO Jadwiga Kwapiszewska

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko J. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 16 lipca 2013 r., sygn. akt I C 192/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że orzeka o uprawnieniu J. K. do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

II. dalej idącą apelację oddala;

III. nie obciąża pozwanego kosztami procesu na rzecz strony powodowej w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 846/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględniając powództwo Gminy J.– (...) wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 roku nakazał pozwanemu J. K. aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...). W dalszej części orzeczenia sąd ten ustalił, że J. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

Gmina J.– (...) w dniu 25 lipca 2008 roku zawarła z J. K., na czas określony do 31 sierpnia 2009 roku, umowę najmu lokalu socjalnego położonego w J. przy ul. (...). Umowę tę poprzedziło podpisanie między stronami porozumienia z dnia 23 lipca 2008 roku, na podstawie którego J. K. zobowiązał się do ratalnej spłaty zadłużenia powstałego z uprzedniego zamieszkiwania w lokalu pozostającym w zasobach mieszkaniowych Gminy J.. W wynajętym mieszkaniu

pozwany zamieszkuje sam i nie opłaca czynszu najmu. Gmina J.– (...)nie przedłużyła z pozwanym umowy najmu i wezwała go – bezskutecznie – do opuszczenia i wydania jej zajmowanego mieszkania.

W tak ustalonych okolicznościach sprawy Sąd Rejonowy ocenił powództwo za uzasadnione. Zwracał uwagę, że umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta, zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na czas oznaczony. Wobec upływu terminu najmu oraz nie przedłużenia umowy pozwany zobowiązany jest do opuszczenia zajmowanego mieszkania i wydania go stronie powodowej.

Rozważając kwestię czy pozwanemu należy przyznać uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego Sąd pierwszej instancji zaprezentował stanowisko, że lokale wydzielone z zasobu mieszkaniowego gminy, na podstawie art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne zostały tym samym wyłączone z zasobów mieszkaniowych gminy o którym mowa w art. 2 ust. 10 powołanej ustawy.

Skoro zatem art. 14 ust. 7 ustawy wskazuje, że przepisu art. 14 ust. 4 - precyzującego krąg osób wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego - nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, to w stosunku do osoby eksmitowanej z lokalu socjalnego nie orzeka się o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Z tych względów Sąd Rejonowy ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W apelacji pozwany zaskarżył powyższy wyrok w punkcie II i III zarzucając mu:

- naruszenie art. 14 ust. 3, 4 pkt 5 oraz ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż pozwanemu J. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Skoro bowiem z twierdzeń pozwanego złożonych na rozprawie wynika, że jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, tym samym Sąd zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 i ust. 4 pkt 5 powołanej ustawy nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego

- nie zastosowanie art. 102 kpc i obciążenie pozwanego kosztami postępowania, podczas gdy utrzymuje się z pomocy opieki społecznej i nie stać go na opłacenie tych kosztów, co powoduje, że istnieje szczególnie uzasadniony wypadek, aby nie obciążać pozwanego tymi kosztami.

Stawiając powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę orzeczenia poprzez ustalenie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu przyznania mu przez Gminę J. lokalu socjalnego oraz zasądzenia od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wносиła o jej oddalenie na koszt pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zarzutem zawartym w apelacji nie sposób odmówić słuszności.

Sąd Rejonowy generalnie poczynił w sprawie poprawne ustalenia faktyczne aprobowane przez Sąd Odwoławczy. Wynika z nich przede wszystkim fakt zawarcia przez pozwanego umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony i wygaśnięcia tej umowy z dniem 1 września 2009 roku. Z tą datą zatem J. K. utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego. Pomiął natomiast Sąd Rejonowy w swoich ustaleniach, że pozwany jest zarejestrowany jako bezrobotny i nie otrzymuje zasiłku dla bezrobotnych. Utrzymuje się ze świadczeń uzyskiwanych z pomocy społecznej.

Wobec zakresu zaskarżenia wyroku i treści zarzutów zawartych w apelacji zasadniczy problem w sprawie sprowadzał się do rozstrzygnięcia czy J. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w sytuacji gdy eksmisja dotyczy lokalu o tym samym charakterze. Zagadnienie powyższe mogło budzić wątpliwości i było źródłem rozbieżności w orzecznictwie sądów powszechnych. Dostrzegając powyższe Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 5 kwietnia 2013 roku sygn. akt III CZP 11/13 wskazał, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o

uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Uzasadniając podjętą uchwałę Sąd Najwyższy zwracał uwagę, że mimo odmiennych definicji pojęć „lokal” i „lokal socjalny” sformułowanych w art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku) nie ma podstaw aby zakres pojęcia „wyrok nakazujący opróżnienie lokalu” użytego w art. 14 ust. 1 nie obejmował także wyroku nakazującego opróżnienie lokalu socjalnego. Argumentację tę wzmacniał fakt, że definicja pojęcia „lokator” obejmuje najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a zatem również najemcę lokalu socjalnego. Tak ukształtowana wykładnia została uznana za zgodną ze współczesną aksjologią zawartą również w normach konstytucyjnych (zob. uzasadnienie powołanej uchwały).

Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego należy jedynie dodać, że błędnie Sąd Rejonowy ocenił, że skoro z mocy art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne to lokale te nie wchodzi już w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Definicja „mieszkaniowego zasobu gminy” została zawarta w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku i należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zgodnie zaś z art. 4 powyższej ustawy do zadań gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne a zadanie te wykonuje wykorzystując między innymi mieszkaniowy zasób gminy. Zatem wydzielone lokale socjalne nadal pozostają w zasobach mieszkaniowych gminy. Konsekwentnie to gmina zawiera z tymi najemcami umowy najmu, na jej rzecz wpływają należności czynszowe i do obowiązków gminy należy utrzymanie w należyłym stanie tej substancji mieszkaniowej.

Pozwany jest osobą bezrobotną i nie pobiera zasiłku, utrzymuje się z pomocy społecznej. Z mocy art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku przysługuje mu zatem uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Z powyższych względów, na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustalił iż J. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania od Gminy J. lokalu socjalnego. Jednocześnie z mocy art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Nie zachodziły natomiast podstawy do zmiany orzeczenia w zakresie kosztów procesu. Pozwany w przeważającej mierze spór przegrał, bowiem roszczenie eksmisji okazało się uzasadnione. Przez kilka lat J. K. nie płacił należności czynszowych i odmawiał wydania zajmowanego mieszkania. W ocenie Sądu Okręgowego, mimo trudnej sytuacji materialnej pozwanego nie zachodzi w sprawie przesłanki opisane w art. 102 kpc do nieobciążania go kosztami procesu za pierwszą instancję. Dalej idąca apelacja, jako nieuzasadniona na podstawie art. 385 kpc podlegała zatem oddaleniu.