

Sygn. akt II Ca 817/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sabina Ziser (spraw.)
Sędziowie:	SO Robert Figurski SO Jolanta Pratkowiecka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L. - Zarząd (...)

w L.

przeciwko pozwanemu K. M.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 9 października 2013 roku

sygn. akt VII C 1166/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. w punkcie II orzeka, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, przy czym wyznacza pozwanemu termin do wykonania obowiązku zawartego w punkcie I zaskarżonego wyroku do dnia 31 marca 2015 roku,**

**2. w punkcie III uchyla orzeczenie w nim zawarte;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 260 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 817/13

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 października 2013r. Sąd Rejonowy w Legnicy nakazał pozwanemu K. M. aby opuścił, opróżnił i wydał stronie pozwanej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) (punkt I). Sąd przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego (punkt II) oraz wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt III). Tytułem rozliczenia kosztów procesu, w punkcie IV wyroku, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że pozwany nie posiada skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem dlatego też na podstawie art. 222 par. 1 kc właściciel lokalu – Gmina L. uprawniona jest do żądania jego wydania. W ocenie Sądu pierwszej instancji powód spełniał przesłanki uzasadniające przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego określone w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Sąd wskazał, że wziął pod uwagę okoliczność, że pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 13 lat i w momencie wypowiedzenia umowy zaległość w opłatach czynszowych nie była wysoka a późniejsze generowanie zadłużenia związane było z brakiem zatrudnienia pozwanego. W związku z tym zadłużeniem nie ma on możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku.

Z rozstrzygnięciem zawartym w punkcie II i III nie zgodziła się strona powodowa wnosząc apelację, w której zarzuciła naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wskazując na powyższe skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez uchylenie orzeczeń zawartych w punkcie II i III oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

## **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy przyznając pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego oparł się na uznaniu, że K. M. znajduje się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodzić się jednak należy ze skarżącym, że ustalony w sprawie stan faktyczny nie uzasadnia przyjęcia takiej konkluzji. Pozwany jako osoba młoda, nie mająca żadnych ograniczeń zdrowotnych w zatrudnieniu, uzyskująca dochód z pracy zarobkowej ( w chwil obecnej na podstawie umowy o pracę zawartej na okres dwóch lat ) nie może być uznana za podmiot wymagający szczególnej ochrony w świetle wskazanej wyżej ustawy. Z ustalonej w toku postępowania przed Sądami pierwszej i drugiej instancji sytuacji rodzinnej i majątkowej wynika, że pozwany nie ma nikogo na swoim utrzymaniu i osiąga wynagrodzenie w kwocie 1.840 zł brutto miesięcznie. W tej sytuacji - zdaniem Sądu Okręgowego - pozwany jest w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe poza lokalem objętym eksmisją, bez konieczności korzystania z pomocy gminy, zastrzeżonej dla osób ubogich, nieporadnych i znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji życiowej. Jeżeli nawet przyjąć, za Sądem Rejonowym, że sytuacja pozwanego nie jest dobra, to niewątpliwie nie jest równocześnie bardzo zła, a tylko taka uzasadniałaby przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego - przy jednoczesnym niespełnianiu kryteriów obligatoryjnego uprawnienia w tym względzie na mocy art. 14 ust. 4 ustawy.

Podzielając zatem co do zasady stanowisko apelującego Sąd II instancji orzekł, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, dlatego też wyrok podlegał stosownej zmianie w punktach II i III na podstawie art. 386 par. 1 kpc.

Jednakże mając na uwadze, że pozwany zamieszkiwał w lokalu od 13 lat i od stycznia 2014r. płaci na bieżąco czynsz oraz spłaca zadłużenie Sąd Okręgowy uznał za celowe skorzystanie z dobrodziejstwa art. 320 kpc i odroczył termin wydania przez pozwanego przedmiotowego lokalu stronie pozwanej na okres 1 roku, tj. do dnia 31 marca 2015r. aby w ten sposób umożliwić pozwanemu odzyskanie tytułu prawnego do lokalu po spłacie zadłużenia lub jego znacznej części.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Skoro pozwany przegrał postępowanie apelacyjne winien on zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty z tym związane, których łączna wysokość wyniosła 260 zł, w tym 200 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji i 60 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.