

Sygn. akt II Ca 146/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Hanna Płonka (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **B. B., R. K., P. S.**

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 13 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 212/13

zmienia zaskarżony wyrok w pkt III w ten sposób, że orzeka, iż pozwanemu R. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sygn..akt II Ca 146/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 roku, w sprawie sygn. akt I C 212/13 Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie nakazał pozwanym B. B. i R. K., aby opuścili, opróżnili i wydali na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej D. lokal mieszkalny położony w D. przy ulicy (...); oddalił powództwo w stosunku do pozwanego P. S. z tym, że wyrok w tym zakresie jest zaoczny; ustalił, że pozwanym B. B. i R. K. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego; nie obciążył pozwanych B. B. i R. K. kosztami procesu; zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz Kancelarii Adwokackiej adwokata M. B. kwotę 147,60 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej B. B. z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Mocą decyzji Urzędu Miasta w D. z dnia 30 grudnia 1979 roku pozwana B. B. pozostawała najemcą lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ulicy (...). Wraz nią prawo do zajmowania lokalu mieli jej synowie R. K. i P. S. (wcześniej B.).

Pismem z dnia 05 października 2011 roku, doręczonym w dniu 09 października 2011 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D., działając w imieniu Gminy Miejskiej D., na mocy art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wypowiedział pozwanej B. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wskazując, iż umowa najmu ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca czasu od daty doręczenia wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, a jako przyczynę wskazał wykroczenie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali, jak również dopuszczanie się do powstawania szkód i niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców – pomimo pisemnego upomnienia.

Pozwana nie godząc się z wypowiedzeniem umowy najmu wniosła do tutejszego Sądu powództwo o uznanie tego wypowiedzenia za bezskuteczne. Sąd ustalając, iż B. B. i jej syn R. K. są uciążliwymi lokatorami, tj. rażąco i uporczywie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali – prawomocnym wyrokiem z dnia 01 marca 2012 roku oddalił powództwo.

Pomimo tego pozwani B. B. i jej syn R. K. nie wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwany P. S. opuścił i opróżnił sporny lokal już kilka lat wcześniej i przebywa za granicą.

Pozwana B. B. jest emerytką i otrzymuje z tego tytułu świadczenia w wysokości 654 zł. Obecnie regularnie opłaca czynsz i wpłaca raty na zaległość w wysokości 100 zł miesięcznie. Nie zakłóca porządku domowego, choć nie utrzymuje urządzeń sanitarnych w należyłym stanie technicznym.

Pozwany R. K. zdaje sobie sprawę, iż jego dotychczasowe zachowanie w spornym lokalu miało wpływ na wypowiedzenie pozwanej umowy najmu. Z tych też względów zgadza się na eksmisję, jednak nie godzi się na to, by winę za jego zachowanie ponosiła jego matka. Od kilku miesięcy nie pije i nie sprowadza do mieszkania kolegów. Jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Korzysta z pomocy opieki społecznej.

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art. 222 1 k.c., art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 14 ust. 3 i 4 pkt 4 i 5 oraz ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, art. 674 k.c., art. 339 k.p.c.

Powódka zaskarżając powyższy wyrok w pkt. III apelacją, zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 14 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31, poz. 266) poprzez uznanie, że pozwanemu R. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego; naruszenie prawa materialnego w szczególności art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31, poz.266) poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pozwanemu R. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wniosła o

zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. III i orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego R. K. do lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Powódka trafnie zarzuca, że przyznanie pozwanemu R. K. uprawnienia do lokalu socjalnego nie jest zasadne w sytuacji, gdy przyczyną dokonanego wypowiedzenia obok zalegania z czynszem było przede wszystkim negatywne zachowanie pozwanego R. K. polegające na rażącym i uporczywym występowaniu przeciwko porządkowi domowemu. Powyżej

wskazane zachowanie pozwanego uzasadnia zastosowanie art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, według którego przepisów dotyczących ustalania prawa do lokalu socjalnego nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Sąd Okręgowy podziela pogląd powódki, że z powyższego przepisu wynika jednoznacznie, iż w sprawach o eksmisję z lokalu z przyczyn leżących po stronie najemcy związanych z jego negatywnym zachowaniem, sąd nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Przepis ten bowiem wyłącza stosowanie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. W niniejszej sprawie niewłaściwe zachowanie pozwanego R. K. nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, działanie to doprowadziło ostatecznie do wypowiedzenia umowy najmu oraz stało się podstawą wydania wyroku nakazującego opuszczenie , opróżnienie i wydanie lokalu w budynku przy ul. (...) w D..

Z tej przyczyny, jak trafnie podnosi w apelacji powódka, Sąd Rejonowy powinien w oparciu o przepis art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów zaniechać orzekania o prawie do lokalu socjalnego pozwanego R. K., gdyż przepis ten wyłącza zastosowanie art. 14 tej ustawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji.