

Sygn. akt III Ca 1680/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Aleksandra Janas

Sędzia SO Andrzej Dyrda

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 marca 2014 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko J. G., D. G. (1), D. G. (2), A. G. i E. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 10 lipca 2013 r., sygn. akt I C 675/13

1 zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że nie orzeka o prawie do lokalu socjalnego;

2 nie obciąża pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Aleksandra Janas

Sygn. akt III Ca 675/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lipca 2013r. Sąd Rejonowy w Zabrze nakazał pozwany J. G., D. G. (1), D. G. (2), A. G. i E. G., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny, położony w Z., przy ulicy (...) i wydali go powódce Gminie Miejskiej Z. w stanie wolnym od osób i rzeczy, ustalił że pozwany przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana J. G. wraz z małoletnimi dziećmi: D. G. (1), D. G. (2), A. G. i E. G. zajmuje lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...). Najemcą przedmiotowego mieszkania była jej babcia – Z. D.. Pozwana J. G. samotnie wychowuje dzieci. Utrzymuje się z alimentów. Nie ma możliwości podjęcia pracy z uwagi na konieczność opieki nad dziećmi.

Sąd Rejonowy, uwzględniając powództwo jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 222 k.c. Pozwani nie zaprzeczyli, że nie posiadają i nigdy nie posiadali pochodzącego od powódki tytułu prawnego do lokalu do przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy wskazał, że w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewidziano dwie niezależne podstawy do orzekania o prawie do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 oraz art. 24 powołanej ustawy. Pierwszy dotyczy lokatorów czyli osób, które korzystały z lokalu legitymując się tytułem prawnym. Drugi - art. 24 powołanej ustawy stanowi, że prawo do lokalu nie przysługuje osobie samowolnie zajmującej lokal i wobec której orzeczono eksmisję chyba, że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie uzasadnione. Sąd Rejonowy uznał, że przyznanie lokalu socjalnego dla pozwanych uzasadniają zasady współżycia społecznego. Pozwana wychowuje bowiem samodzielnie czworo małoletnich dzieci. Wzgląd na dobro dzieci przemawiał zatem za przyznaniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Apelację od wyroku w części przyznającej pozwany uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego wniosła powódka, zarzucając naruszenie prawa materialnego, art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i naruszenie art. 24 tej ustawy poprzez niewłaściwe zastosowanie. Powódka wniosła o zmianę wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, znajdujące pełne odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Bezsprzecznie pozwany nie przysługiwało nigdy żadne prawo do zajmowania spornego lokalu nie są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, stąd w ich sytuacji nie znajduje zastosowania art. 14 tejże ustawy, określający osoby, którym należy przyznać uprawnienie do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art.14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mającym zastosowanie do lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd Rejonowy błędnie jednak zastosował prawo materialne w zakresie ustalenia uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i zarzuty apelacji należało uznać za trafne albowiem gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, tj. wobec osób, którym nie przysługuje status lokatora w myśl art. 17 ust.1 nie stosuje się przepisów art. 14 i 16.

Odrębny tryb o przyznawania lokali socjalnych został uregulowany w art. 24 ustawy, z którego wynika, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie uchwałę Sądu Najwyższego podjętą w składzie 7 sędziów sygn. III CZP 6/05 z dnia 20 maja 2005r., iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego, bowiem art. 24 należy odczytywać w powiązaniu z art. 23 ust. 2 ustawy w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione, a pozwani będący takimi osobami mogą wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego wymienione w art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 102 i 108 k.p.c. nie obciążając nimi pozwanych z uwagi na ich trudną sytuację życiową i materialną.

SSO Andrzej Dyrda SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Aleksandra Janas