

Sygn. akt III Ca 19/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

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

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko D. S. (1), B. S. i K. S.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 17 października 2013 r., sygn. akt I C 128/13

1 zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a nakazuje pozwanym D. S. (1), B. S. i K. S. opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie powódce Gminie J. lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...);

b ustala, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

c wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

d nie obciąża pozwanych kosztami procesu;

1 nie obciąża pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 19/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 października 2013r. Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju oddalił powództwo Miasta J. przeciwko D. S. (1), K. S., B. S. o eksmisję z lokalu socjalnego położonego w J. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal socjalny położony w J. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 15,84 m² stanowi własność Miasta J.. W dniu 22 maja 2012r. powód zawarł z pozwanym D. S. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu. W umowie obok D. S. (1) nie wskazano innych osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 czerwca 2012r. do 31 maja 2013r. Najemca zobowiązał się do uiszczania opłat z tytułu opłat mieszkaniowych w wysokości 161,59 zł, w tym 33,26 zł miesięcznie tytułem czynszu – płatnych z góry do 25 dnia każdego miesiąca. Wobec powstania zwłoki w zapłacie przez pozwanego czynszu i innych opłat za używanie opisanego wyżej lokalu na kwotę 491,10 zł, powód pismem z dnia 31 sierpnia 2012r., zawiadomił pozwanego D. S. (1) o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu, zakreślając jednocześnie dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległości. Pismem z dnia 31 października 2012r., doręczonym w dniu 5 września 2012r., powód wypowiedział pozwanemu D. S. (1) umowę najmu lokalu socjalnego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia określając, iż skutek rozwiązania umowy nastąpi na koniec miesiąca kalendarzowego licząc od dnia doręczenia wypowiedzenia. Powód wezwał jednocześnie pozwanego do opuszczenia wraz z domownikami przedmiotowego lokalu oraz do jego wydania niezwłocznie po rozwiązaniu umowy najmu. Na dzień 11 lutego 2013r. zaległości pozwanego z tytułu czynszu najmu i opłat za używanie lokalu wynosiły 1611,73 zł.

W mieszkaniu przy ul. (...) w J. w dacie wniesienia pozwu zamieszkiwali pozwany D. S. (2), B. S. i małoletni K. S.. Pozwani D. S. (1) i B. S. nie pozostawali zarejestrowani

w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoby bezrobotne, przy czym D. S. (2) został pozbawiony statutu osoby bezrobotnej w dniu 1 lipca 2013r., natomiast B. S.

w dniu 22 marca 2013r., z powodu braku gotowości do podjęcia zatrudnienia. Pozwani korzystali z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w J.. W miesiącach styczniu, lutym i lipcu 2013r. otrzymali zasiłek okresowy. Nadto w miesiącach lutym i lipcu 2013r. pozwani otrzymali zasiłki celowe oraz świadczenia na zakup żywności lub posiłku. Małoletni K. S. korzystał z bezpłatnego dożywiania w szkole.

Sąd Rejonowy stwierdził, że dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ulicy (...) było ważne. Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie istotnym był fakt zamieszkiwania pozwanych w lokalu socjalnym, przy czym pozwany K. S. jest osobą małoletnią. Pozwani korzystali z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w J. W miesiącach styczniu, lutym i lipcu 2013r. otrzymali zasiłek okresowy. W miesiącach lutym i lipcu 2013r. pozwani otrzymali zasiłki celowe oraz świadczenia na zakup żywności lub posiłku. Nadto małoletni K. S. korzystał z bezpłatnego dożywiania w szkole. Wskazane okoliczności te skłoniły Sąd i instancji do oceny zasadności powództwa w świetle art. 5 k.c. Pomimo uznania, że pozwani posiadają zadłużenie na rzecz powódki, roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu przepisu art. 5 k.c., ze względu na sytuację życiową pozwanych, ocenianą przez pryzmat faktu, iż zajmują oni lokal socjalny o bardzo niskim standardzie, tj. składający się z jednej izby o powierzchni 15,84 m², za który zobowiązani byli uiszczać opłatę czynszową w kwocie 33,26 zł miesięcznie. Orzeczenie eksmisji spowodowałoby, iż powód ostatecznie zobowiązany zostałby do zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego z pozwanymi, przy czym zarówno standard lokalu, jak i opłaty czynszowe, zapewne pozostawałyby na zbliżonym poziomie do obecnego. Pozwani natomiast w chwili obecnej zajmują już lokal socjalny o bardzo niskim standardzie, zmuszeni zostaliby do zmiany swojego środowiska, co jest szczególnie istotne w sytuacji małoletniego K. S., który uczęszczał do szkoły, w której korzystał z bezpłatnego dożywiania

Sąd Rejonowy oddalił powództwo na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 675 § 1 k.c. i w zw. z art. 5 k.c.

Powódka w apelacji wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa, zarzucając naruszenie art. 5 k.c., art. 222 § 1 k.c., art. 14 ust. 3 i 4 pkt. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez błędną wykładnię, że stwierdzenie po stronie pozwanych uprawnienia do lokalu socjalnego pozbawia powoda właściciela lokalu realnej możliwości żądania eksmisji pomimo utraty pozwanych prawa do lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w oparciu o niekwestionowany materiał dowodowy, przywołał prawidłową podstawę prawną orzeczenia - art. 222 § 1 k.c., ale w sposób zupełnie błędny ocenił stan faktyczny, wywiódł błędne wnioski, a w konsekwencji wydał nieprawidłowe orzeczenie w sprawie. Okoliczność, iż pozwani zajmują lokal socjalny, który pozwany otrzymał na czas określony, nie pozbawia powódki jako właściciela uprawnienia do żądania eksmisji w przypadku utraty uprawnienia do zajmowania lokalu, nawet gdy na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego byłemu najemcy przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, sprowadzającego się do stanowiska, iż zasady współżycia społecznego określone w art. 5 k.c. mogą stanowić skuteczną obronę w sprawie toczącej się z powództwa windykacyjnego. Oczywiście jest, że także w sprawie o wydanie lokalu mieszkalnego należy wziąć pod uwagę zasady współżycia społecznego, ale ich zastosowanie może znaleźć odzwierciedlenie w odroczeniu wykonania obowiązku opróżnienia lokalu przewidzianego w art. 320 k.p.c. bądź przez zastosowanie środków przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Bezspornie pozwanym nie przysługiwało żadne prawo do zajmowania spornego lokalu.

Wśród pozwanych jest małoletni K. S. , dlatego też zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i na mocy art. 222 § 1 k.c. oraz art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., poz. 31, nr 266 z późn. zm.) orzekł jak w sentencji. Na mocy art. 102 k.p.c. ze względu na trudną sytuację życiową i materialną Sąd nie obciążył pozwanych kosztami postępowania zarówno przed Sądem I jak i II instancji.