

Sygn. akt IV Ca 1018/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Sędzia SO Małgorzata Balcerak-Tkacz

Sędzia SO Elżbieta Gajewska

Protokolant protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 06 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 2909/13

zmienia zaskarżony wyrok i ustala, że H. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od miasta (...) W..

Małgorzata Balcerak-Tkacz Małgorzata Truskolaska-Żuczek Elżbieta Gajewska

Sygn. akt IV Ca 1018/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowym oddalił powództwo H. B. skierowane przeciwko miastu (...) W. o ustalenie istnienia prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 22 sierpnia 2007 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I C 64/07, nakazał H. B. i W. P. opróżnienie i opuszczenie wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i wydanie tego lokalu miastu (...) W. oraz ustalił, że nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że powódka zamieszkuje na stałe w w/w lokalu od 2005-2006 r. Nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w jakimkolwiek innym lokalu. Jej mąż W. P. zmarł w dniu 15 lutego 2012 r. Od 2007 r. sytuacja majątkowa powódki pogorszyła się. Zaczęła chorować na nadciśnienie tętnicze, osteoporozę. Ma niedokrwienie serca, ciężką astmę, pęknięty kręgosłup. Porusza się o własnych siłach, bez kuli. Ma zwyrodnienia

reumatyczne, czeka na operację usunięcia zaćmy. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.150 zł miesięcznie netto, przy czym komornik potrąca ją do kwoty 862 zł. Nie uzyskuje innych dochodów. Nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Toczy się wobec niej egzekucja komornicza dotycząca długu z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w którym zamieszkuje, który to dług wynosił ostatnio ponad 10.000 zł. Ma syna, ale nie utrzymuje z nim kontaktu. Od dnia 27 października 2012 r. ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Na lekarstwa wydaje miesięcznie około 100-150 zł. Dokonuje opłat za energię elektryczną i gaz: co drugi miesiąc 350-400 zł. Resztę dochodu przeznaczą na jedzenie, ubrania. Jej rodzice nie żyją. Nie ma rodzeństwa. Była najemcą w/w lokalu mieszkalnego, ale w 2007 r. miasto (...) W. wypowiedziało umowę najmu, przed wydaniem wyroku zaocznego orzekającego eksmisję, z uwagi na nieopłacanie czynszu. Najemcą była około 2 lata.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 189 kpc i wskazał, że w niniejszej sprawie powództwo miało na celu ustalenie, czy stronie powodowej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sąd wskazał, że powódce nie przysługuje roszczenie z art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – dalej jako „uopl”, bowiem wyrok zaoczny z dnia 22 sierpnia 2007 r., sygn. akt I C 64/07, zapadł po wejściu w życie ustawy, a ponadto zawierał rozstrzygnięcie w przedmiocie uprawnienia powódki do lokalu socjalnego.

Sąd uznał także, że powódce nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 uopl. Powódka była najemcą lokalu, tym samym nie była osobą, która samowolnie zajmowała lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu. Nie wykazała także, że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Powódka posiadała tytuł prawny do lokalu, który utraciła, w następstwie czego orzeczono wobec niej eksmisję.

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka była lokatorem, wobec czego podstawę orzekania o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego stanowił przy wydaniu wyroku zaocznego z dnia 22 sierpnia 2007 r. przepis art. 14 ust. 3 uopl. Wprawdzie sytuacja majątkowa, osobista i rodzinna powódki po ogłoszeniu wyroku zaocznego uległa zmianie, co wynika przede wszystkim z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności z dnia 27 października 2012 r. i zeznań powódki, to jednak powódka nie wypełniła dyspozycji art. 24 uopl, stosowanego wyłącznie w stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal. Powódka jako najemca lokalu była zaś lokatorem (art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl).

W złożonej apelacji powódka wniosła o zmianę wyroku i przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 uopl. Wskazała, że spełnia przesłanki do otrzymania lokalu zgodnie z w/w przepisem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że w niniejszej sprawie – o ustalenie istnienia prawa do lokalu socjalnego – orzeczenie o przyznaniu lokalu socjalnego nie mogło zapaść na mocy art. 14 ust. 3 bądź ust. 4 uopl. Wskazać należy bowiem, że przepisy te znajdują zastosowanie w sprawach o eksmisję, w których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, do otrzymania lokalu socjalnego.

Przepis art. 24 uopl stanowi zaś, 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.

W ocenie Sądu Okręgowego, na podstawie wymienionego wyżej przepisu sąd może orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu zarówno w wyroku eksmisyjnym, jak i po jego wydaniu. Przepis art. 24 uopl przewidujący wyjątkową możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego osobie samowolnie zajmującej lokal podlegający opróżnieniu, jest adresowany do Sądu i w związku z tym stanowi samodzielną podstawę orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie. Zdaniem Sądu Okręgowego przepis ten tym bardziej znajdzie zatem zastosowanie wobec osoby, która dysponowała tytułem prawnym

do lokalu, jednak go utraciła. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nie jest uzasadnione korzystniejsze traktowanie osób samowolnie zajmujących lokal, niż byłych lokatorów.

W przekonaniu Sądu Okręgowego, sąd orzekając na podstawie art. 24 uopl, może posiłkować się kryteriami określonymi w art. 14 ust. 3 i 4 uopl. Powinien brać zatem pod uwagę sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych, a także fakt, że ustawodawca objął ochroną pewne kategorie osób, wobec których nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego – m. in. wobec osób niepełnosprawnych.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że z uwagi na zasady współżycia społecznego należało przyznać powódce uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Powódka jest osobą starszą, nie ma rodziny, która mogłaby zaoferować jej jakąkolwiek pomoc. Z synem od 20 lat nie ma żadnego kontaktu. Miejski Zespół (...) w W. orzekł w dniu 27 października 2012 r., że powódka jest niepełnosprawna w umiarkowanym stopniu, orzeczenie wydano na stałe (k. 37). Powódka jest osobą bardzo schorowaną – cierpi na nadciśnienie, niedokrwienie serca, osteoporozę, zaćmę, astmę, zwyrodnienia reumatyczne, ma pęknięty kręgosłup. Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 20 lipca 2016 r. wskazała ponadto, że obecnie jest w gorsecie po złamaniu żeber. Utrzymuje się z emerytury, która po potrąceniu komorniczym wynosi 898 zł. Po opłaceniu czynszu za lokal, wynoszącego obecnie 326 zł, powódce pozostaje zatem do dyspozycji kwota 572 zł miesięcznie (k. 135).

Zdaniem Sądu Okręgowego ciężka sytuacja życiowa powódki uzasadnia zatem udzielenie jej pomocy poprzez przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Nie orzeczenie w stosunku do powódki w ustalonych okolicznościach uprawnienia do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 kpc postanowił jak w sentencji wyroku.

Małgorzata Balcerak-Tkacz Małgorzata Truskolaska-Żuczek Elżbieta Gajewska