

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2019 r. w sprawie III C 331/18 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w pkt 1 nakazał T. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. na ul. (...) wraz z mieniem; w pkt 2 ustalił, iż T. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w pkt 3 wstrzymał wykonanie orzeczenia w pkt 1 do chwili złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz orzekł o kosztach procesu.

(wyrok – k. 100)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powód M. W., jego żona H. W. i syn T. W. są najemcami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Pozwany nadużywa alkoholu. Wówczas pomiędzy M. W. i T. W. dochodzi do awantur, gdy powód zwraca pozwanemu uwagę. Ma również pretensje do syna, że ten nie płaci na mieszkanie. Strony nie rozmawiają ze sobą. W okresie pomiędzy 23 czerwca 2018 r. a 12 marca 2019 r. w mieszkaniu stron miały miejsce cztery interwencje Policji. W dwóch przypadkach zakończyły się one umieszczeniem pozwanego w izbie wytrzeźwień.

Dzielnicowy P. P. wielokrotnie odwiedzał mieszkanie stron. Przyczyną wizyt były skargi powoda, który wskazywał, że jego syn nadużywa alkoholu. Podczas tych wizyt H. W. informowała dzielnicowego, że to powód wszczyna awantury, gdy syn pije alkohol. Pozwany zachowuje się poprawnie względem matki, nie jest z nią skonfliktowany.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2018r. umorzono dochodzenie w sprawie o znęcanie się psychiczne i fizyczne przez T. W. nad M. i H. W. w okresie od nieustalonego dnia września 2017r. do 18 kwietnia 2018r. – z uwagi na brak danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa.

T. W. ma obecnie 54 lata. Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Ma podejrzenie nowotworu jelita grubego. T. W. nie korzysta z pomocy społecznej. Od dnia 24 sierpnia 2017r. jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Nie pobiera emerytury ani renty.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Jak wynikało ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwany w sposób uporczywy wykraczał przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokalu przez inne osoby w nim zamieszkałe. Polegało to na nadużywaniu alkoholu przez pozwanego i uchylaniu się przez niego w partycypaniu w kosztach utrzymania lokalu.

Mając na względzie fakt, że pozwany jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, Sąd, na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 cytowanej ustawy, orzekł, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy wstrzymał wykonanie orzeczenia do chwili złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł interwenient uboczny, skarżąc wyrok w części ustalającej, iż pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymującej wykonanie orzeczenia w części nakazującej pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy pozwany wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Pozwany wniósł o zmianę wyroku i orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego.

(apelacja – k. 110-110v)

W odpowiedzi na apelację T. W. wystąpił o oddalenie powództwa i zasądzenie wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu. Pełnomocnik z urzędu pozwanego podniósł, iż to powód od zawsze stosował przemoc w stosunku do pozwanego. Przyznanie na jego rzecz lokalu socjalnego daje mu nadzieję na rozpoczęcie nowego życia z dala od powoda.

(odpowiedź na apelację – k. 134-136)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm.), jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Zgodnie z ust. 2, współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

W art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów wymieniono przesłanki przyznania osobie eksmitowanej prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie przy tym z art. 14 ust. 5, sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.

W art. 16 powołanej ustawy przewidziano ochronę eksmitowanych w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie.

Jak stanowi natomiast art. 17 ust. 1, przepisów art. 14 i art. 16 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.

Jak wskazuje się w piśmiennictwie, między art. 14 ust. 5 a art. 17 ust. 1 zachodzi niespójność będąca skutkiem nowelizacji z 31 sierpnia 2011 r. (Dz.U. poz. 1342), która poszerzyła krąg osób pozbawionych ochrony wynikającej z art. 14 i 16, m.in. o osoby wykraczające w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, niewłaściwie się zachowujące i czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Z zestawienia treści art. 13 ust. 2 i art. 17 ust. 1 wynika, że uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu może być przyznane tym eksmitowanym współlokatorom, których rażąco naganne postępowanie nie spełnia ani przesłanki stosowania przemocy w rodzinie,

ani nie wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
ani nie czyni uciążliwym korzystania z innych lokali w budynku. Zbiór takich sytuacji jest bardzo ograniczony [Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. red. prof. ucz. UW dr hab. K. O., Rok: 2020, Wydanie: 8, L.].

W niniejszej sprawie, jak wskazał Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia orzeczenia, podstawą orzeczenia eksmisji było uporczywe wykaczanie przez pozwanego przeciwko porządkowi domowemu, co czyniło uciążliwym korzystanie z lokalu przez inne osoby w nim zamieszkałe. Zgodnie zatem z art. 17 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przepis art. 14 nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy podziela przy tym ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy. Niewątpliwie pozwany nadużywa alkoholu

i nie partycypuje w kosztach utrzymania lokalu, pomimo, że nie jest osobą niedołężną czy też chorą w stopniu uniemożliwiającym podjęcie zatrudnienia. Ponadto w odpowiedzi na pozew T. W. wskazał, iż dorywczo pracuje. Posiada przy tym niewątpliwie środki

na regularne nabywanie i spożywanie alkoholu, co potwierdza, iż jest osobą zdolną do podjęcia zatrudnienia. Gdyby nawet uznać, iż Sąd Rejonowy mógł rozpatrywać prawo pozwanego do lokalu socjalnego (co wyklucza art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów), nie zachodziły przesłanki do fakultatywnego przyznania pozwanemu lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowe korzystanie przez niego z lokalu oraz sytuację materialną i rodzinną, która jest wynikiem obranej przez niego drogi życiowej.

W tym stanie faktycznym należało orzec jak w sentencji.