

Sygn. akt II Ca 165/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR (del.) Maciej Ejsmont

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w W.**

przeciwko **T. M. (1) i T. M. (2)**

o **eksmisję**

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 13 listopada 2012 r., sygn. akt I C 662/11

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 165/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w pkt. I nakazał pozwanemu T. M. (2), aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej (...) Spółce z o. o. w W. lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...), w pkt. II oddalił powództwo w stosunku do pozwanego T. M. (1), w pkt. III orzekł o uprawnieniu pozwanego T. M. (2) do otrzymania lokalu socjalnego, w pkt. IV nakazał wstrzymanie wykonania wyroku w pkt. I do czasu złożenia T. M. (2) przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a w pkt. V orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Lokal mieszkalny przy ul. (...)w W.stanowi własność strony powodowej. Umową z dnia 17 lutego 2009r. strona powodowa zawarła z pozwanym T. M. (1)najem lokalu mieszkalnego. Wraz z głównym najemcą prawo do lokalu przysługiwało T. M. (2), jako synowi głównego najemcy. Od roku 2009 do 20 lutego 2010r. pozwani zalegali z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem w/w lokalu na łączną kwotę 2.486,34zł. Pismem z dnia 22 marca 2010r. strona powodowa wezwała T. M. (1)do zapłaty 2.486,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami w terminie

miesiąca od daty doręczenia pisma. W dniu 16 czerwca 2012r. (...) Spółka z o. o.w W.wypowiedziało T. M. (1)umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)w W.z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał z dniem 31 lipca 2010r., biorąc pod uwagę zaległości czynszowe, których dopuścił się pozwany. T. M. (1)obecnie nie przebywa w przedmiotowym lokalu. Od dnia 22 czerwca 2011r. przebywa on w Wojewódzkim Centrum (...)w S.na podstawie decyzji Marszałka Województwa (...)z dnia 26 lipca 2005r. Pobyt ten ma charakter stały. Pozwany T. M. (2)w chwili obecnej nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...)w W.. Obecnie osadzony jest w Zakładzie karnym nr 1 we W.. Pozwany nie jest zatrudniony odpłatnie w jednostce penitencjarnej. Przed osadzeniem był zarejestrowany jako osoba bezrobotna w PUP w W.. Obecnie w lokalu przy ul. (...)w W.nie zamieszkuje nikt, drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego są zdjęte. Konkubina T. M. (2)– (...)i ich małoletnie dziecko do czasu osadzenia pozwanego w zakładzie karnym przebywały w przedmiotowym lokalu, natomiast obecnie mieszkają w G.przy ul. (...), gdzie są zameldowane.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie, a to w stosunku do pozwanego T. M. (2), zaś w pozostałym zakresie, tj. co do pozwanego T. M. (1) podlegało oddaleniu. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Natomiast, zgodnie z art.11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. Zmianami), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 tej ustawy; wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Mając to na względzie, Sąd zważył, że w niniejszej sprawie podstawą wypowiedzenia pozwanym przez stronę powodową umowy najmu jest przepis ust. 2 pkt 2 powyższego artykułu, zgodnie z którym właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek prawny, gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Jak wynika z dokumentów załączonych do akt sprawy w postaci zestawienia należności i wpłat, a także wezwań do zapłaty wystawionych przez stronę powodową, pozwani już od roku 2009 posiadali zaległości z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych, które cały czas rosły i na dzień 20 lutego 2010r. Wyniosły 2.486,34 zł należności głównej. Strona powodowa uprzedziła na piśmie (pismo z dnia 22 marca 2010r.) głównego najemcę lokalu – pozwanego T. M. (1) o zaległościach czynszowych i wezwała go do spłaty zadłużenia, wyznaczając mu termin miesięczny na uregulowanie zadłużenia i zastrzegła, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia sprawa zostanie skierowana do sądu. Następnie, wobec braku spłaty należności przez głównego najemcę pozwanego T. M. (1) oraz wspólnie zamieszkującego z nim pozwanego T. M. (2), pismem z dnia 14 czerwca 2010r. (wysłanym dnia 16 czerwca 2010r.) strona powodowa wypowiedziała pozwanym umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na dzień 31 lipca 2010r. W ocenie Sądu, strona powodowa skutecznie i prawidłowo dokonała wypowiedzenia umowy najmu. Sąd zaznaczył, że w myśl art. 61 § 1 zd. 1 kc, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Z utrwalonego orzecznictwa Sadu Najwyższego wynika, iż powyższy przepis prawny nie wymaga, aby adresat faktycznie zapoznał się z treścią oświadczenia, albowiem złożenie oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy ma miejsce także wtedy, gdy adresat mając możliwość zapoznania się z jego treścią, z własnej woli nie podejmuje przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie. Z tego też względu, wobec skutecznego rozwiązania umowy najmu pozwanym nie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...). Sąd zauważył, że pozwany T. M. (2) do czasu osadzenia go w jednostce penitencjarnej przebywał w przedmiotowym lokalu, gdzie pozostawił meble i sprzęt gospodarstwa domowego. W świetle powyższego kwestia nakazania ww. pozwanemu opuszczenia i wydania spornego lokalu mieszkalnego nie wywołuje żadnych wątpliwości i Sąd w oparciu o cytowany wyżej przepis art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekł jak w pkt I orzeczenia. Jednocześnie stosownie do treści art. 14 ust. 1 i ust 4 pkt 2 powołanej ustawy, sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek natomiast zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art.14 ust 3 cyt. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuacją materialną i rodzinną. Następnie, zgodnie z art. 14 ust 5 ww. ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego między innymi wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Pozwany T. M. (2) wskazał, że przed osadzeniem w zakładzie karnym pozostawał osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, zaś w jednostce penitencjarnej również nie jest zatrudniony odpłatnie. Twierdzenia pozwanego w tym przedmiocie nie zostały przez stronę powodową zakwestionowane i podważone żadnym przeciwdowodem, dlatego w świetle powyższego Sąd przyjął, że prawo do lokalu socjalnego przysługuje T. M. (2) jako osobie posiadającej status bezrobotnego, o czym orzekł w pkt III orzeczenia. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd, zgodnie z art.14 ust. 6 ww. ustawy nakazał wstrzymanie wykonania wyroku w stosunku do pozwanego T. M. (2) do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę, że lokal, z którego został pozwany eksmitowany położony jest na terenie Gminy W.. Sąd natomiast oddalił powództwo w stosunku do pozwanego T. M. (1). Jak bowiem ustalił w toku postępowania, pozwany ten w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w chwili obecnej już nie zamieszkuje, przebywając od 22 czerwca 2011r. w Wojewódzkim Centrum (...) w S., a pobyt ten ma charakter stały. Sąd przyjął zatem, że tam koncentruje się centrum życiowe pozwanego T. M. (1). W rezultacie więc, skoro przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego, powództwo w stosunku do T. M. (1) Sąd oddalił. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, Sąd oparł o art. 98 § 1 kpc.

W apelacji od powyższego wyroku w pkt. III i IV strona powodowa, zarzuciła sprzeczność ustaleń Sądu z zebranych w sprawie materiałem dowodowym oraz naruszenie przepisu art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) poprzez uznanie, że zachodzą przesłanki o uprawnieniu pozwanego T. M. (2) do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymania wykonania wyroku w pkt. I do czasu złożenia mu przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wskazując na powyższe, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego i tym samym braku podstaw do wstrzymania wyroku w pkt. I , ewentualnie o uchylenie orzeczenia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Choć rzeczywiście należało zgodzić się ze skarżącą, że wobec pozwanego nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego przyznania mu prawa do lokalu socjalnego wynikające z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jedn. Dz. U. z 2005r, nr 31, poz. 266 ze zm. /, to jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, sytuacja osobista i materialna T. M. (2) przemawiała za ustanowieniem tego prawa na jego rzecz. Zgodnie z art. 14 ust. 3 powołanej ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika natomiast, że pozwany przed osadzeniem w zakładzie karnym zamieszkiwał z niepracującą konkubiną i małoletnią córką w lokalu, z którego został eksmitowany, pozostawał bez pracy, utrzymywał się jedynie z prac dorywczych, nie dysponuje on również żadnym lokalem, w którym po opuszczeniu zakładu karnego mógłby zamieszkać, nie ulega więc wątpliwości, że po odbyciu kary nie będzie w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. W takich zaś okolicznościach zasadnym było orzeczenie o przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego i w konsekwencji wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia mu przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.