

*Sygn. akt II Ca 627/13 Sygn. akt II Ca 627/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 10 października 2013r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Longina Góra

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **J. B.**

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 19 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 579/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej 60 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt II Ca 627/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie nakazał pozwanej J. B., aby opróżniła i opuściła oraz wydała na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej w D. lokal mieszkalny położony w D. przy ul. (...), orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżniania lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską w D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina Miejska D. reprezentowana przez (...) Zarząd (...) zawarła z pozwaną J. B. 22 kwietnia 2009 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...). Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny o powierzchni 15,12m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas określony do 20 października 2009 roku. Zgodnie z umową

pozwana zobowiązała się przeprowadzić prace remontowe w przedmiotowym lokalu opisane w załączniku do umowy. Zamierzone prace nie mogły naruszać konstrukcji budynku oraz zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców.

Pozwana zobowiązała się do naprawy i wymiany podłóg, drzwi wejściowych i wewnątrzlokalowych, wymiany stolarki okiennej, malowania ścian i sufitów, przetarcia tynków, docieplenia skosów ścian, sprawdzenia instalacji gazowej oraz wykonania próby szczelności wewnętrznej instalacji, wykonania wewnętrznej instalacji wodno - kanalizacyjnej, montażu pieca gazowego lub elektrycznego zapewniającego ogrzewanie lokalu, wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej. Przy przebudowie ścian wewnętrznych oraz zmianie funkcji pomieszczeń takich jak ingerencja w elementy konstrukcyjne, pozwana winna była zwrócić się do (...) o wydanie warunków technicznych wykonania. Koszt i wykonanie prac obciążało pozwaną. Prace miały być zakończone do 20 października 2009 roku. Pozwana zaakceptowała warunki umowy najmu oraz zakres prac remontowych. W tym okresie nie musiała płacić czynszu, jedynie opłaty za media.

W dniu 23 września 2011 roku strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...). Powierzchnia lokalu określona w umowie to 15,12m<sup>2</sup>. Umowa nakładała na pozwaną obowiązek uiszczania miesięcznego czynszu oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu takich jak: opłaty za wodę, odbiór nieczystości, wywóz śmieci w łącznej kwocie 69,98 zł. Czynsz był płatny do ostatniego dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę w wypadku, gdy najemca zalega z opłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wyznaczenia dodatkowego terminu nie spona zadłużenia, używa lokalu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem, umową, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód. W paragrafie 6 umowy opisano także, które z remontów obciążają wynajmującego, a które najemcę.

W budynku przy ul. (...) jedynie mieszkanie zajmowane przez pozwaną jest własnością Gminy Miejskiej D.. Pozostałe zostały wykupione na własność. Od chwili zamieszkania przez pozwaną w przedmiotowej nieruchomości między nią a pozostałymi mieszkańcami zaczęło dochodzić do konfliktów i nieporozumień. Przyczyną ich było korzystanie z części wspólnych nieruchomości, wzajemne relacje, a przede wszystkim sposób i zakres przeprowadzanego przez pozwaną remontu i korzystania z mieszkania. Mieszkańcy zwracali się wielokrotnie ze skargami do (...) na zachowanie pozwanej i z prośbą o interwencję. Zarzuty dotyczyły używania przez pozwaną butli z gazem, wylewania fekali do pojemników na śmieci lub w ogródku przydomowym, wykonywania prac remontowych. Sposób remontu zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji budynku. Pozwana cięła w mieszkaniu drewno, zerwała podłogi. Często swoje prace wykonywała w soboty czy niedziele. Na zwracane jej uwagi reagowała agresywnie, czasami wulgarnie, wywołując podobne reakcje u pozostałych mieszkańców. Miały miejsce interwencje policji. W związku z zaistniałą sytuacją (...) Zarząd (...) wezwał pozwaną do przestrzegania reguł porządku domowego oraz stosowania w życiu codziennym zasad współżycia społecznego. Niezastosowanie się do powyższego wezwania mogło spowodować wypowiedzenie umowy najmu.

W związku z licznymi skargami dotyczącymi i zachowania się pozwanej, i stanu technicznego zajmowanego mieszkania, pismem z 18 stycznia 2012 roku (...) wezwał pozwaną do udostępnienia lokalu mieszkalnego celem kontroli stanu technicznego. Wizję lokalną w mieszkaniu zajmowanym przez pozwaną przeprowadzono 27 stycznia 2012 roku. Stwierdzono wtedy brak podłóg, brak ocieplenia skosów dachu od wnętrza domu, jedyną przegrodą zewnętrzną była folia i pokrycie dachówkowe, brak środka grzewczego, brak wyłączników energii elektrycznej, zatyczek, puszek rozgałęźnych, brak oświetlenia oraz odbioru instalacji, instalacja wodna i kanalizacyjna była bez podejść do urządzeń oraz białego montażu. Ponadto podczas prac pozwana poszerzyła lokal i zaanektowała, bez porozumienia z pozostałymi mieszkańcami części wspólne takie jak strych i poddasze przyległe do jej lokalu. Na powyższe nie miała także zgody właściciela nieruchomości - Gminy D.. Pozwanej zaproponowano inny lokal do czasu zakończenia remontu mieszkania nr (...), ale odmówiła.

Zgodnie z umową z 23 września 2011 roku pozwana zobowiązana była uiszczać czynsz oraz inne opłaty związane z eksploatacją mieszkania. Z tego obowiązku nie wywiązywała się doprowadzając do powstania zadłużenia, które w dniu 04 stycznia 2012 roku wynosiło 605,38 zł. Pozwana została wezwana do spłaty zadłużenia z

zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu. Ponieważ pozwana nie uregulowała zadłużenia, pismem z 13 lutego 2012 roku, wypowiedziano jej umowę najmu zawartą 23 września 2011 roku, wzywając jednocześnie do opuszczenia pomieszczenia i wydania go stronie powodowej. Pozwana nie wykonała wezwania, nadal zajmuje lokal i nadal wykonuje w nim prace remontowe, wbrew sprzeciwowi właściciela. Pozwana nie płaciła i nie płaci czynszu za zajmowany lokal, gdyż jej zdaniem nie można określić jego powierzchni użytkowej.

Pozwana jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w D.. Ma 58 lat. Utrzymuje się z prac dorywczych w postaci przepakowywania paczek (z tego tytułu można osiągnąć dochód w wysokości 2.000 - 3.000 zł.) oraz ze zbierania runa leśnego. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Nie ma też tytułu prawnego do innego mieszkania.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo o eksmisję pozwanej przyjmując, że skutecznie na podstawie art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego strona powodowa wypowiedziała jej umowę najmu lokalu mieszkalnego. Pozwana miała bowiem zaległości w opłatach czynszu odpowiadające trzem pełnym okresom płatności i pomimo wezwania jej do uregulowania zadłużenia i uprzedzenia o możliwości wypowiedzenia umowy z tego tytułu nie uczyniła zadość swoim obowiązkom. Umowa przestała obowiązywać w marcu 2012r. i pozwana powinna dobrowolnie opuścić lokal i wydać go Gminie D.. Sąd Rejonowy wskazał również, że przedmiotowa umowa została wypowiedziana także z powodów opisanych w art. 11 ust 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy. Pozwana otrzymała przedmiotowy lokal do remontu, na co się zgodziła. Swoimi działaniami doprowadziła jednak do zwiększenia stopnia dewastacji, a wykonywane przez nią prace stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa zarówno samego budynku, jak i pozostałych mieszkańców budynku przy ul. (...). Dokonując prac rozbiórkowych i remontowych pozwana poszerzyła powierzchnię przekazaną jej do korzystania i zrobiła to bez porozumienia z pozostałymi właścicielami. Takim zachowaniem naruszyła przywołany wyżej art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i dodatkach mieszkaniowych. Powodem wypowiedzenia umowy najmu było także zachowanie się pozwanej wobec pozostałych lokatorów i nie tylko w związku z wykonywanym remontem i zakłócaniem w ten sposób porządku domowego, szczególnie w sytuacji, gdy prace wykonywane były w niedziele, ale także zaanektowanie części klatki schodowej, wylewanie nieczystości w pobliżu budynku. Jednocześnie Sąd Rejonowy mając na uwadze sytuację materialną i rodzinną pozwanej orzekł zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżniania lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską w D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz pozostawienie jej w zajmowanym mieszkaniu na stałe a także przywrócenie umowy najmu. Ponadto wniosła o wydanie prawidłowej umowy najmu na czas nieokreślony z oznaczeniem rzeczywistej powierzchni mieszkania przy ul. (...), wyprostowanie całej numeracji mieszkań przez Gminę w D., odrzucenie w całości zapłaty za czynsz oraz wodę i ścieki w okresie od 22 kwietnia 2009r. do 17 stycznia 2012r. wraz z czynszem do zakończenia remontu mieszkania, ponieważ remont mieszkania trwa do chwili obecnej, zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje a także odrzucenie wszelkich skarg świadków strony powodowej, gdyż są to jedynie pomówienia i prowokacja do odebrania jej mieszkania, które chcą wykupić inni lokatorzy.

***Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które wraz z rozważaniami prawnymi tego Sądu podzielił i przyjął za własne oraz zważył co następuje:***

Apelacja podlegała oddaleniu a jej zarzuty i wnioski nie zdołały podważyć słuszności zaskarżonego wyroku.

Z argumentacji zaprezentowanej w uzasadnieniu apelacji wynika, że pozwana uważa za wadliwe ustalenia Sądu I instancji dotyczące podstaw do wypowiedzenia jej umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...) zawartej 23 września 2011r.

Z twierdzeniami tymi, jednak trudno się zgodzić. Mając na uwadze obowiązujące przepisy w zakresie możliwości wypowiedzenia przez właściciela lokalu umowy najmu, przyjąć należy, że w świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego zaskarżony wyrok w pełni odpowiada prawu. Obowiązująca ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz.U. nr 31, poz. 266 z 2005r. ze zm) – dalej u.o.p.l w art. 11 jednoznacznie wymienia przypadki, które pozwalają na wypowiedzenie przez wynajmującego zawartej umowy najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa jaka została zawarta 23 września 2011r. pomiędzy pozwaną a stroną powodową Gminą Miejską w D. została skutecznie wypowiedziana na dzień 31 marca 2012r., a pozwana w toku procesu nie wykazała, że było inaczej.

Art. 11 ust 2 pkt. 1 i 2 u.o.p.l. stanowi, że właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub 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.

Nie ulega wątpliwości, że pozwana miała zaległości w opłatach czynszu odpowiadające trzem pełnym okresom płatności i pomimo wezwania jej do uregulowania zadłużenia i uprzedzenia o możliwości wypowiedzenia umowy z tego tytułu pismem z dnia 4 stycznia 2012r. nie wywiązała się z ciążącego na niej obowiązku. Zaznaczyć należy, że w czasie zawierania umowy w dniu 23 września 2011r. pozwana zobowiązała się do regulowania opłat czynszowych a także innych opłat związanych z eksploatacją lokalu. W zawartej umowie najmu dokładnie została określona również powierzchnia lokalu, którą następnie pozwana samowolnie zmieniła. Tym samym zarzut pozwanej odnośnie braku wiedzy od jakiej powierzchni zobowiązana jest ona ponosić opłaty jest bezzasadny. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy pozwana nie może decydować, które opłaty będzie ponosiła a które nie.

Pozwana naruszała także porządek domowy o czym świadczą liczne skargi jakie zgłaszane były na nią przez właścicieli pozostałych lokali w tym budynku. Pozwana nie dbała o lokal a wręcz dopuściła się jego dewastacji. Na uwagę zasługuje fakt, że w momencie zawierania pierwszej umowy najmu z Gminą Miejską D. tj. 22 kwietnia w 2009r. pozwana zobowiązała się przeprowadzić prace remontowe w lokalu na własny koszt w terminie do 20 października 2009r. W tym okresie pozwana zwolniona była z opłacania czynszu. Pozwana zaakceptowała warunki umowy najmu a także zakres prac remontowych w niej określonych. Nie wywiązała się jednak z powyższego obowiązku, remont nie został ukończony a wręcz odwrotnie nastąpiła degradacja lokalu. Pozwana samowolnie wyburzyła ściany łączące lokal ze strychem, samowolnie zmieniła powierzchnię mieszkania. Swoimi działaniami doprowadziła zatem do pogorszenia stanu lokalu, co potwierdziła dokonana w dniu 27 stycznia 2012r. wizja lokalna zajmowanego przez nią mieszkania.

W związku zatem z faktem, że strona powodowa skutecznie wypowiedziała pozwanej umowę najmu, a pozwana pomimo wygaśnięcia umowy najmu i żądania strony powodowej, nie zwróciła lokalu, który obecnie zajmuje bez tytułu prawnego roszczenie Gminy o wydanie lokalu mieszkalnego jest uzasadnione na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. Ponadto należy wskazać że, Sąd uwzględnił usprawiedliwione interesy pozwanej orzekając o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego i nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ( art. 14 ust 1,3 i 6 u.o.p.l.).

Z tych też przyczyn nie znajdując uzasadnionych podstaw do uwzględnienia apelacji Sąd Okręgowy oddalił ją stosownie do art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. odpowiednio do wyniku postępowania.