

Sygn. akt III Ca 592/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

SO Danuta Morys – Woźniak

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko A. P. (1) i J. P.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 20 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 693/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 w ten sposób, że ustala, iż pozwany J. P. i A. P. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, który ma obowiązek dostarczyć Gmina G. i wstrzymuje wykonanie wyroku w zakresie punktu 2 do czasu złożenia pozwany przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 200 zł ( dwieście złotych ) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Danuta Morys-Woźniak SSO Krystyna Hadryś SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 592/13

## UZASADNIENIE

Gmina G. domagała się nakazania pozwanym J. P. i A. P. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) oraz wydania lokalu powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego powódka wskazała, iż w spornym lokalu zamieszkują pozwani. Podała, że pozwany J. P. wstąpił w najem spornego lokalu z mocy prawa po śmierci swej konkubiny i matki jego dziecka, pozwanej A. P. (1).

Wyjaśniła, że pozwani nie regulowali czynszu za zajmowany lokal. Podała, że pozwani zostali wezwani o zapłatę zaległości, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, lecz bezskutecznie, dlatego też złożyła pozwanym

oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu pismem z dnia 01 marca 2012 r., ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012 r.

Wyrokiem zaocznym z dnia 18 września 2012 r. Sąd uwzględnił powództwo i orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (k. 22).

Pozwani złożyli sprzeciw od wyroku zaocznego. Wnieśli o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2012r. Sąd Rejonowy w Gliwicach uchylił w całości wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gliwicach dnia 18 września 2012 roku sygnatura akt I C 693/12; nakazał pozwanym J. P. i A. P. (1) opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powódce Gminie G. w stanie wolnym od osób i rzeczy; orzekł, że pozwanym J. P. i A. P. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądził solidarnie od pozwanych J. P. i A. P. (1) na rzecz powódki Gminy G. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. P. wstąpił jako najemca w najem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) z wynajmującym Gminą G., z mocy prawa, po śmierci swej konkubiny i matki jego dziecka pozwanej A. P. (1). Umowa zawarta została na czas nieokreślony. W lokalu zamieszkują obecnie J. P. i jego córka A. P. (1)

Pismem z dnia 24 stycznia 2012 roku J. P. wezwany został do uregulowania należności czynszowych za w.w lokal mieszkalny w kwocie 23.684,46 zł, w tym kwoty 17.689,11 zł zaległości głównej, a to w terminie jednego miesiąca, z jednoczesnym uprzedzeniem, że w razie braku wpłaty w terminie zostanie dokonane wypowiedzenie umowy najmu. Pismo doręczono w dniu 30 stycznia 2012 r.

J. P. nie uregulował zadłużenia w wyznaczonym terminie.

Wobec powyższego powódka pismem z dnia 01 marca 2012 roku złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu J. P. umowy najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012 roku. Jako przyczynę wskazała pozostawanie w zwłóce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności i ich nieuregulowanie, pomimo wcześniejszego uprzedzenia – pismem z dnia 24 stycznia 2012 roku o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Pismo to doręczone zostało dnia 22 marca 2012 r.

Pismem z dnia 02 maja 2012 roku powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. P. pracuje w Niemczech jako kierowca i zarabia, po odliczeniu kosztów utrzymania za granicą, kwotę 800 euro netto miesięcznie. Jest to praca na stałe, wykonywana w oparciu o regularnie zawierane kolejne umowy o dzieło.

A. P. (1) ma 17 lat, uzyskuje rentę po swojej mamie w kwocie 850 zł miesięcznie netto. Wydano co do niej orzeczenie o niepełnosprawności z zaliczeniem do lekkiego stopnia niepełnosprawności. Pozwani nie mają majątku, oszczędności. Nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Sąd Rejonowy w tym stanie faktycznym uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że J. P. zamieszkiwał w lokalu na podstawie umowy najmu na czas nie oznaczony.

Wobec powyższego w sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Oceniając dokonane przez powódkę wypowiedzenie w świetle uregulowania art. 11 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy, uznał je za skuteczne .

W tych warunkach Sąd rejonowy uznał, że J. P. utracił tytuł prawny, który uprawniał go do zajmowania lokalu.

Sąd Rejonowy podniósł, że pozwani w toku procesu potwierdzili, że istniało zadłużenie z tytułu nieopłaconych czynszów na rzecz wynajmującego w kwocie objętej uprzedzeniem oraz że po otrzymaniu uprzedzenia nie wpłacili kwoty objętej wezwaniem na poczet zaległych czynszów.

Zatem Sąd Rejonowy wskazał, że aktualnie pozwanym nie przysługuje żadne uprawnienie do władania rzeczą, dlatego powództwo o eksmisję uwzględnił.

Wskazał, że skuteczne wypowiedzenie umowy najmu rodzi obowiązek zwrotu rzeczy (art. 675 kc); z mocy art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Rejonowy orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Przywołując przepis art. 14 ust.1 i 3,4 w.w ustawy, wskazał, że w jego ocenie pozwani nie spełniają przesłanek z art. 14 ust. 4 ustawy. Brak też podstaw do zastosowania wobec nich art. 14 ust. 3.

W ocenie Sądu Rejonowego, z ustaleń w sprawie wynika, że pozwani „mogą zamieszkać w innym lokalu” w rozumieniu art. 14 ust. 4 in fine. Takie stanowisko Sąd Rejonowy uzasadnił tym, że pozwani mają dochody – z wynagrodzenia za pracę (800 euro, co według kursu po minimum 4 zł , daje kwotę co najmniej 3.200 zł) i renty (850 zł netto) w łącznej kwocie przewyższającej kwotę 4000 zł netto na dwie osoby. W ocenie Sądu Rejonowego mogą w inny sposób zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe, choćby poprzez wynajęcie innego lokalu czy pokoju.

Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zeznania pozwanego, że J. P. pracuje w oparciu o umowę o dzieło, wskazał, że „praca w Niemczech jest cały czas”, a umowy z pozwanym są podpisywane regularnie co miesiąc i sytuacja ta trwa od wielu miesięcy. Oznacza to zdaniem Sądu, że pozwany na stałe pracuje w Niemczech zarobkowo, uzyskując dochód 800 euro miesięcznie ( jest to dochód po odliczeniu kosztów utrzymania za granicą).

Zdaniem Sądu Rejonowego, gdy dwuosobowa rodzina uzyskuje łączne dochody na poziomie przewyższającym 4.000 zł netto miesięcznie, z uwzględnieniem, że pozwany J. P. ma stałą pracę i stałe możliwości zarobkowania, należy przyjąć, że uzyskiwane przez pozwanych dochody pozwalają im zapewnić sobie inny lokal (pokój) niż dotychczas zamieszkiwany. Twierdzenia pozwanych, że wpłacili na poczet zadłużenia względem powódki w ostatnich miesiącach kwotę 5.200 zł (por. twierdzenia k. 52) również potwierdzają ich dobrą sytuację finansową skutkującą oceną, że pozwani nie spełniają przesłanek z art. 14 ust. 4 oraz art. 14 ust. 3 ustawy. Sąd Rejonowy wskazał, że o dobrej aktualnie sytuacji majątkowej pozwanych świadczy okoliczność, że spłacają obecnie zaległe zadłużenie. Natomiast okoliczność, że nadal istnieje zadłużenie za zamieszkiwany lokal nie może w ocenie Sądu Rejonowego wpływać na odmienną ocenę tej kwestii – zadłużenie za lokal powstawało przez dłuższy czas, zaś pozwani nie płacili na bieżąco czynszów.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od wyroku w części orzekającej, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego wnieśli pozwani. Zarzucili mu naruszenie art.233 kpc poprzez błędne uznanie, że pozwany J. P. zarabia za granicą 800 EURO netto miesięcznie oraz że jest to praca wykonywana na stałe, podczas gdy zarobił on jedynie 350 euro, które wydał na spłatę zaległości, a 250 euro musiał zapłacić za mieszkanie, 200 euro wydawał na utrzymanie, 100 euro zaś przesyłał na utrzymanie córki i podstawowe opłaty. Podnieśli, że praca ta była pracą sezonową, a nie stałą. Pozwany podał, że obecnie przebywa w Polsce, jest bezrobotny i poszukuje pracy. Wraz z córką utrzymuje się z jej renty. Wskazał, że zaległości w opłatach związane były z chorobami w rodzinie, najpierw matki jego partnerki, a później samej partnerki. Również on sam chorował.

Stawiając ten zarzut pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 3 poprzez orzeczenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Podnieśli też, że chcą zawrzeć ugodę z powodem i pozostać na obecnym miejscu zamieszkania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Wskazała, że sytuacja materialna pozwanych dla oceny zasadności wypowiedzenia pozostaje bez znaczenia. Podniosła że pozwany pracuje na terenie Niemiec, a pozwaną A. P. (1) wychowuje babcia, u której pozwana mieszka, ma więc zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Pozwany zaś przebywa w Polsce jedynie gościnnie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne dotyczące tego, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego zostały w postępowaniu odwoławczym uzupełnione zarówno przez przeprowadzenie dowodu z dokumentów, jak i z przesłuchania pozwanych.

Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe, mając na względzie art.316§1kpc w zw. z art. 391§1kpc, który stanowi, że Sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że pozwany nieprzerwanie od 21 stycznia 2013r. jest zarejestrowany jako bezrobotny, bez prawa do zasiłku. Obecnie pozwani nie korzystają ze świadczeń wynikających z ustawy o pomocy społecznej(k. 101, 105).

Pozwany zaprzestał pracy Niemczech, gdyż praca ta się skończyła, była to praca sezonowa od maja- do sierpnia. Później pracował u innego pracodawcy, lecz ta praca nie przynosiła mu realnego dochodu, nie zawarto z nim umowy. Pozwany poszukuje pracy, lecz bezskutecznie, nie uzyskał ofert z urzędu pracy, zgłasza się do niego systematycznie. Zeznał, że praca w Niemczech ma charakter sezonowy, zamierza znów od maja-czerwca starać się o jej uzyskanie. Pozwana uczy się, jest obecnie pełnoletnia. Kiedy pozwany pracował w N., pozwana pozostawała pod opieką babci, lecz w jej mieszkaniu przebywała jedynie przejściowo, wracała na noc do domu, a czasami spała u babci.

Aktualnie jedynym źródłem utrzymania obojga pozwanych jest renta pozwanej po matce w kwocie ok. 850zł miesięcznie. Mieszkanie zajmowane przez matkę pozwanego A. P. (2) jest mieszkaniem spółdzielczym własnościowym, ma ono 36 m<sup>2</sup>. Matka pozwanego jest osobą starszą, 87-letnią, schorowaną.

Z powyższym uzupełnieniem i zmiana Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

W zmienionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że pozwanym w świetle art. 14 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust.4 w/w ustawy. Pozwany bowiem jest osobą bezrobotną. Ani on ani pozwana nie mają prawa do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Niewielka powierzchnia mieszkania matki pozwanego oraz jej stan zdrowia nie pozwalają na przyjęcie, wbrew temu co twierdzi powódka, że pozwani mogliby zamieszkać z nią w jej lokalu. Zresztą z postępowania dowodowego nie wynika, by zawarli z A. P. (2) umowę, na podstawie której uzyskaliby prawo do zamieszkiwania w jej lokalu.

Nadmienić należy, że w przeszłości, kiedy pozwany pracował w N., pozwana pozostawała pod opieką babci, lecz w jej mieszkaniu przebywała jedynie przejściowo. Wskazaną okoliczność trudno określić jako prawo do zamieszkiwania w innym lokalu, należy ją raczej zaliczyć do zwyczajnych kontaktów rodzinnych, które nie upoważniają do uznania istnienia po stronie wnuczki tytułu prawnego do zajmowania lokalu babci.

Dochód rodziny pozwanych jest obecnie niewielki, również on uzasadnia orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego- w świetle art. 14 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Jednocześnie na podstawie art. 14 ust.6 w/w ustawy Sąd Okręgowy wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z tych powodów na podstawie art. 386§1kpc wyrok w zaskarżonym zakresie zmieniono. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art.98§1kpc w zw. z art.391§1kpc, zasądzając od powódki na rzecz pozwanych kwotę 200 zł, uiszczoną przez nich tytułem opłaty od apelacji.

SSO Danuta Morys-Woźniak SSO Krystyna Hadryś SSO Gabriela Sobczyk