

Sygn. akt III Ca 1698/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

SO Andrzej Dyrda

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko J. W. i E. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 11 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 1418/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza solidarnie od pozwanych J. W. i E. W. na rzecz powódki kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Andrzej Dyrda SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz

## UZASADNIENIE

Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanym J. W. i E. W. wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy, nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, orzeczenia o braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego oraz zasądzenia solidarnie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, że pozwani wstąpili w najem spornego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 87,50 m<sup>2</sup> w sposób dorozumiany po śmierci matki J. W.. Nie spisano pisemnej umowy najmu. Dalej zauważono, że pozwani nie płacą czynszu. Na dzień 31 sierpnia 2012r. zaległości wynosiły 42.432,27 zł. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012r. pozwani zostali wezwani do zapłaty zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Umowa najmu została wypowiedziana pismem z dnia 14 czerwca 2012r. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012r. Pozwani nie posiadają uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Są w wieku, w którym mogą pracować zawodowo i płacić czynsz.

Pozwani, w odpowiedzi na pozew, wniesli o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i przedwczesnego, zasądzenia na rzecz pozwanych kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm

przepisanych oraz – w razie uwzględnienia powództwa – ustalenia uprawnienia pozwanych do przyznania im lokalu socjalnego oraz wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W uzasadnieniu podnieśli, że pomiędzy stronami nigdy nie doszło do zawarcia umowy najmu, dlatego też pozwani wnieśli na podstawie art. 691 k.c. sprawę o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej W. W. (1). Wobec powyższego powództwo w ocenie pozwanych jest przedwczesne. Wypowiedzenie dorozumianej umowy najmu, która nigdy nie została zawarta, nie może zostać uznane na prawnie skuteczne. Pozwani podnieśli też, że są rencistami o stosunkowo niskich dochodach, dlatego też przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Nadto zarzucono powódce niewskazanie jako osoby pozwanej R. W., pomimo iż powódka wiedziała o fakcie jego zamieszkiwania w mieszkaniu.

Pismem z dnia 5 listopada 2012r. powódka rozszerzyła pozew o pozwanego R. W. z uwagi na fakt, iż pozwany mieszka przy ul. (...).

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy w Gliwicach uwzględnił żądanie powódki i nakazał pozwanym J. W., E. W. i R. W. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i wydanie go powódce Gminie G. w stanie wolnym od osób i rzeczy; przyznał pozwanym J. W. i E. W. prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; nie przyznał pozwanemu R. W. prawa do lokalu socjalnego; zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że powódka Gmina G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Najemcami tego lokalu od 1947r. byli rodzice J. W.. Ojciec zmarł w 1973r., natomiast matka w 1995r. J. W. od urodzenia mieszkał przy ul. (...), E. W. od 1990r., natomiast ich syn R. W. od 1986r. W lokalu aktualnie mieszkają J. W., E. W. i R. W.. Pozwani po śmierci matki J. W. nie płacili regularnie należności wynikających z zajmowania lokalu przy ul. (...). Od marca 2007 do 31 sierpnia 2011 brak było jakichkolwiek wpłat. Od stycznia 2012r. należności wpływają regularnie. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012r. wezwano pozwanych do zapłaty należności za mieszkanie w łącznej kwocie 41.516,91 zł w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 14 czerwca 2012r. powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wobec stwierdzonych zaległości w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych za okres powyżej trzech miesięcy i nieuregulowania ich pomimo wyznaczenia miesięcznego terminu w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012r. Powódka wezwała pozwanych do wydania lokalu do dnia 20 września 2012r., jednak nadal zajmują oni lokal. J. W. po wypadku drogowym otrzymuje świadczenie rentowe w wysokości 1100 zł miesięcznie. E. W. pobiera rentę w wysokości około 1500 zł miesięcznie ze względu na doznany wylew. J. W. i E. W. nie korzystają ze wsparcia ośrodka pomocy społecznej w G.. R. W. pracuje, osiągając dochód w wysokości 1.680 zł brutto miesięcznie. Pozwani nie mają tytułu prawnego uprawniającego ich do zamieszkania w innym lokalu. J. W. w roku 1995 wnioskował o zmianę sposobu ogrzewania lokalu na elektryczny. W 2012r. destrukcji uległa ściana komina, jego odgruzowanie nastąpiło w 2013r. Pozwani nie występowali przeciwko powódce z roszczeniem o odszkodowanie z kontraktu. Strony nie poczyniły ustaleń co do obniżenia czynszu z powodu stanu technicznego lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie. W niniejszej sprawie bezspornym był zarówno fakt, iż powódka Gmina G. jest właścicielem mieszkania położonego w G. przy ul. (...), jak i fakt, że mieszkanie to było wcześniej wynajmowane przez matkę J. W., zaś w chwili jej śmierci pozwani mieszkali przy ul. (...). W tej sytuacji zgodnie z art. 691 § 1 k.c. J. W. wstąpił w stosunek najmu lokalu, jako że mieści się w kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. Wówczas wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym, zaś między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą (tak G. Kozieł (w:) „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III” (red.) A. Kidyba, 2010, Lex/el). W konsekwencji pozwanego J. W. i jego małżonkę łączyła od chwili śmierci matki J. W. umowa najmu, zaś mieszkający z nimi syn wywodził uprawnienie do zamieszkiwania lokalu od prawa

rodziców. Wszyscy pozwani posiadają więc status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powódce przysługiwało zaś prawo wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu w oparciu o przepisy przywołanej powyżej ustawy. Gmina G. pismem z dnia 14 czerwca 2012r. wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wobec stwierdzonych zaległości w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych za okres powyżej trzech miesięcy i nieuregulowania ich, pomimo wyznaczenia miesięcznego terminu w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012r. Pozwani nie negowali swoich wieloletnich zaległości w płaceniu czynszu (bezsprzeczne było, że wynosiły one więcej niż 3 miesiące), jak i uprzedzenia ich przez powódkę o zamiarze wypowiedzenia umowy wraz z wyznaczeniem im dodatkowego terminu do zapłaty zobowiązań. Pozwani nie kwestionowali również doręczenia im wypowiedzenia umowy najmu. Dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne. Sytuacji pozwanych nie zmienia w żadnym zakresie stan techniczny zajmowanego przez nich lokalu. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wskazuje takiej podstawy jako przesłanki usprawiedliwiającej niepłacenie czynszu. Pozwani nie wytoczyli powództwa o odszkodowanie z tytułu nienależnego wykonania umowy najmu. Cytowana powyżej ustawa określa w art. 6a i 6b obowiązki najemcy i wynajmującego w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego lokalu, wyłączając w tym zakresie przepisy k.c. (tak wyrok SA w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 r., sygn. akt I ACa 429/12, Lex nr 1220621). Nie kreuje jednocześnie żadnej podstawy do obniżenia czynszu w razie niespełniania obowiązków leżących po stronie wynajmującego. Skoro po wypowiedzeniu umowy najmu pozwani nie mieli prawa dłużej zajmować mieszkania przy ul. (...), powódka miała prawa żądać opuszczenia przez nich tego lokalu. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwani nie wykazali, by przysługiwało im takie uprawnienie względem powódki, z tego też względu Sąd nakazał pozwany opróżnić, opuścić i wydać powódce lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). Z uwagi na fakt, iż pozwani byli lokatorami w rozumieniu cytowanej powyżej ustawy, niezbędne było wydanie wobec nich orzeczenia w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego. Pozwani nie dysponują prawem do innego lokalu. J. W. i E. W. są rencistami z orzeczonym stopniem niepełnosprawności. Osiągają niezbyt wysoki dochód. Z tego też względu Sąd ustalił, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, a na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej powyżej ustawy, wstrzymano względem nich wykonanie opróżnienia lokalu do momentu przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd ustalił, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje R. W., jako że jest on osobą zdrową, pracującą, osiągającą stały dochód. Brak jakichkolwiek przesłanek, zarówno obligatoryjnych jak i fakultatywnych, przemawiających za przyznaniem mu uprawnienia w tym zakresie. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku pozwani E. W. i J. W. złożyli apelację, zaskarżając wyrok w całości. We wnioskach apelacyjnych skarżący żądali uchylecia i zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania w instancji odwoławczej wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zarzucili Sądowi naruszenie prawa materialnego tj. art. 11 ust.2 pkt 2 (nie jak omyłkowo w apelacji wskazano) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie k.c. – poprzez jego zastosowanie pomimo braku przesłanek, albowiem nie było ponad trzech pełnych okresów zaległości czynszowych na lokalu pozwanych; błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wydanego wyroku polegający na przyjęciu, iż pozwani zalegali wobec powódki z zapłata czynszu za trzy pełne okresy płatności i powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu pozwany; przepisów postępowania tj.art.233k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie przedmiotowej sprawy, a zwłaszcza nie wyjaśnienie za jaki okres zdaniem powódki pozwani zalegali z opłatami czynszowymi, zwłaszcza w świetle cofnięcia ze zrzeczeniem się roszczenia powództwa powódki w sprawie o zapłatę czynszu toczącej się w Sądzie Rejonowym pod sygn. akt IIC 1866/13.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając stosowną argumentację.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanych jest nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok należy uznać za trafny.

Podniesione w apelacji zarzuty dopuszczenia się przez Sąd błędu w ustaleniach faktycznych, naruszenia prawa procesowego i materialnego są chybione.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje zarówno ustalenia faktyczne jak i prawne poczynione przez Sąd Rejonowy, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom pozwanych. Orzekając Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania, ani też doświadczenia życiowego. Wnioski Sądu pierwszej instancji, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez obie strony.

Za bezzasadny należało uznać zarzut dopuszczenia się przez Sąd błędu w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wydanego wyroku polegającego na przyjęciu, iż pozwani zalegali wobec powódki z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu pozwany.

Bezspornym w sprawie było, iż pozwani po śmierci matki J. W. nie płacili regularnie należności wynikających z zajmowania lokalu w G. przy ul. (...). Przy czym za okres od marca 2007 do 31 sierpnia 2011 pozwani nie uiszcili na rzecz powódki żadnych wpłat. Sam pozwany J. W. słuchany na rozprawie w dniu 19 grudnia 2012r. przyznał, iż ze względu na trudną sytuację materialną małżonkowie W. nie płacili regularnie czynszu. Co więcej stwierdził, iż od 2005r. do 2011r w ogóle nie płacili za czynsz na rzecz powódki. Dopiero od 2011r. zaczęli płacić. Zeznania pozwanego potwierdziła także przesłuchiwana na tej rozprawie pozwana E. W., która nadto dodała, iż zawsze małżonkowie wiedzieli ile wynosi czynsz i ile powinni płacić na rzecz powódki (k.57 verte akt). Sąd meriti ustalił, iż dopiero od stycznia 2012r. należności wpływały do powódki regularnie. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012r. wezwano pozwanych do zapłaty należności za mieszkanie w łącznej kwocie 41.516,91 zł, na która składają się zaległość główna na dzień 31 marca 2012r. w kwocie 29.865,98zł ( równowartość ówczesnych 57 miesięcznych czynszów pozwanych ) i ustawowe odsetki na ten dzień w kwocie 11.651,02zł w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwani otrzymali wezwania do zapłaty powyższej kwoty, a ich odbiór potwierdzili w dniu 27 kwietnia 2012r. własnoręcznym podpisem. Pozwani nie dokonali jednak wpłaty tej zaległości do chwili obecnej. Wobec braku zapłaty powódka pismem z dnia 14 czerwca 2012r. wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wobec stwierdzonych zaległości po stronie pozwanych w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych za okres powyżej trzech miesięcy i nieuregulowania ich pomimo wyznaczenia miesięcznego terminu w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012r. Odbiór pisma zawierającego wypowiedzenie umowy najmu pozwani pokwitowali w dniu 19 czerwca 2012r. Powódka wezwała pozwanych do wydania lokalu do dnia 20 września 2012r., jednak ci nadal zajmują przedmiotowy lokal.

Zatem , trafnie ustalił Sąd meriti, iż pozwani zalegali wobec powódki z zapłata czynszu za trzy pełne okresy płatności, a powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu pozwany.

Tym samym, w ustalonych okolicznościach sprawy, wobec przyznania przez samych pozwanych, iż ci zalegali wobec powódki z opłatami z tytułu najmu zajmowanego lokalu za bardzo długi okres czasu, także z uwagi na fakt ich nie uregulowania w dalszym ciągu, za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd regulacji art.233§1 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w takiej sytuacji pozwani sami przyznali, iż pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu wobec powódki co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo ich uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia im stosunku prawnego najmu i wyznaczeniu im dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności nie uczynili tego.

Zatem, należy stwierdzić, że całokształt ustaleń faktycznych w pełni potwierdza wnioski Sądu Rejonowego, które – również zdaniem Sądu Odwoławczego – w sposób logiczny wynikają z treści zgromadzonych w sprawie dowodów, zaoferowanych przez obie strony i kompleksowo ocenionych przez Sąd.

Z uwagi na powyższe także zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego tj. art. 11 ust.2 pkt 2, a nie jak omyłkowo w apelacji stwierdził skarżący pkt 3 ( co jednoznacznie wynika z dalszych motywów podniesionych w apelacji ) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie k.c. – poprzez jego wadliwe zastosowanie nie był zasadny, albowiem ziściły się wszystkie przesłanki konieczne do jego zastosowania. Równocześnie powódka wyczerpała i zachowała procedurę przewidzianą art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej powyżej ustawy. Tym samym powyższy zarzut naruszenia tej regulacji przez Sąd meriti również należało uznać za chybiony.

Konkludując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie.

***Z przedstawionych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację pozwanych oddalono jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w oparciu o § 2 ust.1 i 2, § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości***

***z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348, z późn. zm.).***

SSO Andrzej Dyrda SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz