

Sygn. akt III Ca 1942/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

SR (del.) Patrycja Reichel

Protokolant Paulina Kozioł

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy C.

przeciwko A. O. , D. O. , Ł. B. , S. B. i M. O.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 23 września 2014 r., sygn. akt I C 295/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 o tyle tylko, że ustala, iż pozwanemu D. O. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR del. Patrycja Reichel SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 1942/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem zaocznym z dnia 23 września 2014 roku Sąd Rejonowy w Rybniku nakazał pozwanym A. O., D. O., Ł. B., S. B., M. O. (1), aby opróżnili z rzeczy i opuścili lokal mieszkalny położony w C. przy ulicy (...), ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę C. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanych na rzecz powódki koszty procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że 6 stycznia 1999 roku pozwana A. O. oraz M. O. (1) zawarli z Gminą C. Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w C. przy ulicy (...), na czas nieoznaczony.

W dniu 14 marca 2007 roku wszedł w życie Aneks do tej umowy stanowiący, że najemcą lokalu mieszkalnego począwszy od 14 marca 2007 roku będzie pozwana A. O..

Pozwana nie regulowała należności czynszowych oraz opłat za lokal pismem z dnia 13 marca 2013 roku powódka poinformowała, że kwota zaległości czynszowych z odsetkami na dzień 13 marca 2013 roku wyniosła ogółem 17.654,60 zł i wyznaczyła pozwanej dodatkowy termin do zapłaty tej zaległości do dnia 30 kwietnia 2013 roku, informując jednocześnie, że jeżeli w wyznaczonym terminie zaległości nie zostaną uregulowane, umowa najmu zostanie wypowiedziana, a sprawa skierowana do postępowania sądowego o eksmisję. Pismo to zostało wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i prawidłowo doręczone pozwanej A. O. 18 marca 2013 roku.

Pismem z dnia 3 lipca 2013 roku, powódka z dniem 31 lipca 2013 roku wypowiedziała pozwanej umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, informując jednocześnie pozwaną, że umowa najmu zostanie rozwiązana w dniu 31 sierpnia 2013 roku i do tej daty należy opuścić i zdać mieszkanie. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu, powódka wskazała zwłokę w zapłacie czynszu za trzy pełne okresy płatności.

Według stanu kartoteki księgowej na dzień 23 stycznia 2014 roku zadłużenie czynszowe za lokal zajmowany przez pozwanych wyniosło ogółem ponad 20 000 zł tj. więcej niż suma czynszu najmu za trzy pełne okresy płatności.

Pozwani A. O., D. O. i Ł. B. do nadal zajmują przedmiotowy lokal i prowadzą tam wspólne gospodarstwo domowe wraz z małoletnimi pozwanymi tj. S. B. i M. O.

Pozwana A. O. liczy obecnie 37 lat, pozwany D. O. ma 20 lat, pozwany Ł. B. liczy 32 lata, małoletni pozwany S. B. aktualnie ma ukończone 7 lat, natomiast małoletnia pozwana M. O. (2) liczy rok i dziewięć miesięcy.

Pozwana A. O. figuruje aktualnie w ewidencji osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w R. (bezrobotna bez prawa do zasiłku). Pozostali, pełnoletni pozwani nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w R.

Pozwani nie korzystają z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w R..

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną rozstrzygnięcia powołał przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.,

która z mocy art. 27 ust. 1 znajduje ona również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Sąd Rejonowy ocenił, że zostały spełnione przesłanki orzeczenia eksmisji określone art. 11 ust. 1 i 2 ustawy, natomiast zgodnie z art. 14 ustawy uznał, iż pozwanym przysługuje uprawnienie od otrzymania lokalu socjalnego albowiem pełnoletni pozwani A. O., D. O. i Ł. B. zajmują przedmiotowy lokal i prowadzą wspólne gospodarstwo domowe wraz z małoletnimi pozwanymi tj. S. B. i M. O., a pozwana A. O. dodatkowo jest zarejestrowana jako bezrobotna w Powiatowym urzędzie Pracy w R..

Powódka w apelacji zaskarżyła wyrok w części dotyczącej ustalenia, że pozwanemu D. O. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Powódka zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, podnosząc że nie ma podstaw do takiego ustalenia i wniosła o uchylenie w tym zakresie wyroku i ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wskazał prawidłową podstawę prawną rozstrzygnięcia i Sąd odwoławczy ustalenia te podzielił, ale wskazał jednocześnie należy, że Sąd Rejonowy wyciągnął na tej podstawie błędne wnioski dotyczące pozwanego D. O. i jego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika z akt sprawy pozwany jest pełnoletnim bratem pozwanej A. O., nie jest osobą bezrobotną i nie korzysta z opieki społecznej.

Brak jest zatem przesłanek określonych w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów do przyznania mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Fakt prowadzenia przez pozwanego wspólnego gospodarstwa domowego nie jest wystarczający, aby takie ustalenie poczynić, a co więcej okoliczność ta nie wynika także z materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy, mając zatem powyższe na uwadze na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżonym wyrok i orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 i 108 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, a złożyły się na nie opłata od apelacji 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki 60zł.

SSR del. Patrycja Reichel SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Lucyna Morys - Magiera