

Sygn. akt III Ca 1057/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

SR del. Roman Troll (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko E. D., Z. Ś. (1) i T. C. (C.)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej E. D. i pozwanego Z. Ś. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 21 marca 2014 r., sygn. akt I C 1187/12

1. z apelacji pozwanego Z. Ś. (1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2 o tyle, że ustala, iż pozwanemu Z. Ś. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

b) przez dodanie punktu 3 w aktualnym brzmieniu: wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu przedstawienia pozwanemu Z. Ś. (1) przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

c) przez nadanie punktowi 3 aktualnego numeru 4;

2. oddala apelację pozwanej E. D..

SSR del. Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 1057/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. wniosła o nakazanie pozwanym Z. Ś. (1) i T. C., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w R. przy ul. (...)(...) i przyznanie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że łącząca strony umowa najmu z dnia 5 czerwca 1998 r. została wypowiedziana w związku z powstaniem znacznych zaległości czynszowych i zaniechaniem wywiązywania się przez pozwanego ze spłaty tych zaległości.

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Rybniku wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej E. D. na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwany Z. Ś. (1) wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż zaległości czynszowe były wynikiem problemów finansowych.

Pozwana T. C. żądała oddalenia powództwa wskazując, iż nie zamieszkuje w spornym lokalu od 5 lat, gdyż mieszka w R. przy ul. (...), a w spornym lokalu ma swoje rzeczy i meble, jednak nie posiada kluczy do tego lokalu.

Pozwana E. D. nie sprzeciwiła się żądaniu pozwu, wskazała że stały meldunek posiada w innym lokalu położonym w R., ale zamieszkuje w spornym lokalu i ma w nim swoje rzeczy.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy najmu z dnia 5 czerwca 1998 r. zawartej pomiędzy powódką a pozwanym Z. Ś. (1) na czas nieoznaczony stał się on najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) przy ul. (...) (...) o powierzchni 38,90 m⁽²⁾. Z tytułu najmu lokalu pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu.

W piśmie z dnia 6 września 2010 r. pozwany w związku z powstaniem zaległości czynszowych został wezwany do zapłaty tych należności w terminie miesięcznym od doręczenia pisma. Jednocześnie został uprzedzony o możliwości wypowiedzenia umowy najmu.

W dniu 18 marca 2011 r. powódka wypowiedziała umowę najmu łączącą strony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Termin upływu okresu wypowiedzenia określono na dzień 31 maja 2011 r.

Pozwany Z. Ś. (1) utrzymuje się ze świadczeń z pomocy społecznej w postaci zasiłku stałego w kwocie 456 zł miesięcznie oraz zasiłków celowych. Pozwany nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym.

W dniu 6 czerwca 2012 r. do przedmiotowego lokalu wprowadziła się E. D., która pracuje w (...) za wynagrodzeniem miesięcznym w kwocie około 230 zł w ramach prac zleconych z Urzędu Pracy, jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku, posiada prawo do lokalu położonego w R. przy ul. (...), w którym aktualnie zamieszkuje jej mąż

Pozwana T. C. nie mieszka w spornym lokalu od 5 lat, nie ma do lokalu kluczy, ma w tym lokalu jednak swoje rzeczy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 21 marca 2014 r. nakazał wszystkim pozwanym opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) (...) (pkt 1), ustalił, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt 2) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

W swoich rozważaniach Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu na skutek jego prawidłowego wypowiedzenia i korzysta z niego w chwili obecnej bezumownie, dlatego też powództwo zasługiwało na uwzględnienie, albowiem po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu lokal mieszkalny w stanie nie pogorszonym [art. 675 § 1 kc w związku z art. 680 kc i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego]. Pozwany Z. Ś. (1) korzystał z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. posiadał status lokatora, natomiast takiego statusu nie posiada pozwana E. D., gdyż wprowadziła się do lokalu już po wygaśnięciu stosunku najmu.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwani nie są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem nie spełniają przesłanek opisanych w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i wskazał, że rada gminy w drodze uchwały ustaliła osoby, którym

należy przyznać lokal socjalny, a to te, których miesięczny dochód na członka rodziny nie przekracza 75% najniższej miesięcznej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym lub 50% w wieloosobowym gospodarstwie domowym, chyba że mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwanej E. D. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż wprowadziła się już w czasie gdy pozwany Z. Ś. (2) korzystał z lokalu bez tytułu prawnego, a nadto może ona zamieszkać w lokalu położonym w R. przy ul. (...), do którego posiada tytuł prawny wspólnie z mężem.

Pozwany Z. Ś. (1) nie mieszka wspólnie z małoletnimi lub niepełnosprawnymi dziećmi, nie jest obłożnie chory, utrzymuje się ze świadczeń z pomocy społecznej, ale nie jest emerytem rencistą spełniającym przesłanki do przyznania tego typu świadczeń, a dochód pozwanego w kwocie 456 zł netto z dotacjami celowymi w kwocie 112,50 zł na pokrycie kosztów leków i leczenia oraz 114,58 zł na energię elektryczną z dochodem pozwanej E. D. w kwocie 230 zł miesięcznie, na który wskazywał pozwany Z. Ś. (1) w swych zeznaniach przekracza dochód ustalony na mocy uchwały rady gminy uprawniającej do przyznania lokalu socjalnego (ponieważ najniższa emerytura od dnia 1 marca 2014 r. wynosiła bowiem 844,45 zł – M.P. z 2014 r. poz. 165), wobec czego Sąd Rejonowy ustalił, iż nie przysługuje mu prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Z kolei T. C. nie zamieszkuje w spornym lokalu ma możliwość zamieszkiwania w lokalu położonym w R. przy ul. (...), a zatem również nie spełnia przesłanek do przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego pomimo tego, iż posiada status osoby bezrobotnej.

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

Apelację od tego wyroku w części dotyczącej ustalenia, że pozwanym E. D. i Z. Ś. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego złożyli pozwani E. D. i Z. Ś. (1) wskazując, że chcą, aby przyznać im lokal socjalny, gdyż pozwany stara się o rentę, leczy się na skoliozę kręgosłupa i chorobę reumatologiczną, nie ma żadnej rodziny, która by go wspomogła, a utracił prawo do statusu bezrobotnego, ponieważ ukończył 65 lat, ale ma zasiłek stały opieki społecznej w wysokości 456 zł miesięcznie, a E. D. zameldował, aby mu pomagała w gospodarstwie domowym z powodu jego choroby, zaś musiała ona się wyprowadzić ze swojego mieszkania z uwagi na awantury z mężem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je jako własne. Jednak przy tak dokonanych ustaleniach Sąd Rejonowy w sposób niewłaściwy dokonał oceny, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy w tej części w zasadzie oparł się na treści art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) pomijając treść art. 14 ust. 3 tej ustawy, który stanowi podstawę do dokonywania oceny w tym zakresie. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy orzekaniu w części dotyczącej ustalenia czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego należy brać pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których orzeczenie o opróżnieniu lokalu dotyczy. Natomiast w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazane są przesłanki opisujące stany faktyczne, gdy nie można orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

Należy tu podkreślić, że zarówno T. C., jak i E. D. nie są osobami, którym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, gdyż pierwsza z nich wyprowadziła się i nie mieszka w tym lokalu, a pozostawiła tam tylko swoje rzeczy, zaś druga posiada prawo do zajmowania innego lokalu, a przeprowadziła się do przedmiotowego lokalu już po wypowiedzeniu umowy najmu nie ma więc statusu lokatora. Z tych powodów w stosunku do tych pozwanych nie ma potrzeby dokonywania oceny ich sposobu korzystania z tego lokalu oraz sytuacji rodzinnej i majątkowej. E. D. nie jest więc lokatorem, ponieważ nie ma tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu (por. art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) i ma

uprawnienie do zamieszkiwania w innym lokalu, zaś T. C. już w tym lokalu nie mieszka, a zamieszkuje w innym nie ma więc potrzeby przyznawania jej prawa do lokalu socjalnego. Co do tych pozwanych wydany przez Sąd Rejonowy wyrok jest prawidłowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego sam fakt, że z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż co do pozwanego Z. Ś. (1) nie ma obowiązku ustalenia, że przysługuje mu lokal socjalny na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie oznacza, że nie należy przeanalizować sposobu korzystania przez niego z tego lokalu oraz jego sytuacji rodzinnej i materialnej. Z. Ś. (1) jest osobą ponad 65 letnią, utrzymującą się z zasiłku stałego z opieki społecznej oraz z dotacji celowych na koszty leczenia i pokrycia wydatków na energię elektryczną. Powódka – Gmina R. – nie przedstawiła żadnych twierdzeń wskazujących na okoliczności nieprawidłowego korzystania przez niego z lokalu mieszkalnego, dlatego należy przyjąć, iż korzystanie z tego lokalu jest zgodne z jego przeznaczeniem i nie powoduje niedogodności dla sąsiadów. Jediną przeszkodą do dalszego zajmowania lokalu jest fakt wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na brak opłat, ale zostało to spowodowane sytuacją osobistą pozwanego, który – jak wyżej wskazano – ma niskie dochody i choruje. Dodatkowo jest on osobą, która nie ma rodziny, do której mógłby się przeprowadzić – temu zarzutowi apelacji powódka nawet nie próbowała zaprzeczyć, dlatego też okoliczność ta jest bezsporna i nie wymagała udowodnienia (art. 229 kpc w związku z art. 227 kpc).

Z tych względów należało uznać, że co do pozwanego Z. Ś. (1) zachodzą przesłanki do przyznania mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż nie wykracza on przeciwko porządkowi domowemu, jest osobą ponad 65 letnią i schorowaną, nie ma rodziny, która mogłaby mu pomóc, a jego niskie dochody wynikają z przekazywanych mu przez opiekę społeczną kwot tytułem zasiłku i dotacji.

Jednocześnie apelacja E. D. w opisanych wyżej okolicznościach okazała się bezzasadna.

Mając powyższe na uwadze w oparciu:

- a) o art. 386 § 1 kpc w związku z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należało orzec jak w punkcie 1 lit. a wyroku, gdyż pozwanemu Z. Ś. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
- b) o art. 386 § 1 kpc w związku z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należało orzec jak w punkcie 1 lit. b wyroku, ponieważ orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- c) o art. 386 § 1 kpc należało orzec jak w punkcie 1 lit. c wyroku, albowiem numeracja punktów zaskarżonego wyroku na skutek jego zmiany także musiała ulec zmianie,
- d) o art. 385 kpc w związku z art. 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należało orzec jak w punkcie 2 wyroku, gdyż apelacja E. D. okazała się bezzasadna.

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Lucyna Morys – Magiera