

Sygn. akt III Ca 909/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Teresa Kołeczko – Waclawik (spr.)

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko T. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 31 maja 2016 r., sygn. akt I C 463/16

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża pozwanej kosztami postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Barbara Braziewicz SSO Teresa Kołeczko-Waclawik

Sygn. akt III Ca 909/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach nakazał pozwanej T. B. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce Gminie K. lokalu mieszkalnego położonego w K., (...), ustalił, iż pozwanej przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwana na podstawie umowy najmu zajmuje lokal mieszkalny należący do powódki. Uprawniony do zamieszkiwania był też syn pozwanej G. B.. W mieszkaniu i przynależnej do niego piwnicy pozwana zgromadziła bardzo dużą ilość starych zużytych sprzętów, odzieży, kartonów produktów spożywczych, starych opakowań, śmieci i odpadów. Mimo kierowanych przez powódkę wezwań do uporządkowania mieszkania pozwana nie uporządkowała lokalu. Początkowo nie powiodły się próby kontroli stanu mieszkania przez pracowników powódki oraz przez pracownika Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego. Po udostępnieniu mieszkania w dniu 23 stycznia 2012r. stwierdzono w dalszym ciągu zaleganie nagromadzonych rzeczy do wysokości około dwóch metrów

od poziomu podłogi, a w dniu 3 czerwca 2014r. pracownik uprawniony do kontroli instalacji elektrycznej stwierdził stan zagrożenia pożarowego. W dniu 4 czerwca 2014r. powódka wypowiedziała umowę najmu łączącą ją z pozwaną, a kolejne kontrole prowadzone w mieszkaniu do stycznia 2016r. potwierdzały utrzymywanie się dotychczasowego stanu rzeczy.

Ustalił też Sąd, że pozwana jest zarejestrowana jako bezrobotna, nie korzysta z pomocy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Ustalając powyższe uznał Sąd Rejonowy, że gromadzenie przez pozwaną i utrzymywanie w mieszkaniu dużej ilości starych, zużytych sprzętów, odzieży, kartonów produktów spożywczych, starych opakowań, śmieci i odpadów stanowi zagrożenie pożarowe i sanitarno-epidemiologiczne dla pozwanej i lokatorów sąsiednich mieszkań. Ponieważ pozwana mimo wielokrotnych wezwań nie uporządkowała mieszkania, powódka mogła skutecznie wypowiedzieć umowę najmu. Powołując regulację art. 11 ust. 1-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z 21 czerwca 2001r., uznał, że umowa została rozwiązana i na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał pozwanej zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego jego opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce.

Na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 6 ustawy orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i o wstrzymaniu wykonania opróżnienia i opuszczenia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 k. p. c.

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego oraz błęd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że gromadzi w mieszkaniu stare zużyte sprzęty podczas gdy ma w mieszkaniu książki, gazety kupione w sklepie, z których pozyskuje wiadomości o różnych chorobach, gdyż sama boryka się z problemami zdrowotnymi. Podniosła, że z obecnego, wygodnego dla niej mieszkania ma blisko do przystanku autobusowego gdyż często jeździ do lekarzy, a ponadto wskazała, że po śmierci matki i męża w 2013r. pozostały w mieszkaniu również ich rzeczy, których ze względu na stan przygnębienia nie była w stanie usunąć. Część rzeczy przetrzymywała dla syna, który starał się o przydział lokalu dla siebie, a ponadto podjęła działania w celu uporządkowania mieszkania. Zarzuciła też naruszenie prawa procesowego poprzez uniemożliwienie jej wypowiedzenia się w sprawie.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

Sąd Rejonowy trafnie bowiem ustalił, na podstawie prawidłowo zgromadzonego i ocenionego w granicach art. 233§ 1 k.p.c. materiału dowodowego, że składowane od dłuższego czasu przez pozwaną w mieszkaniu stare, zużyte sprzęty, odzież, kartony, produkty spożywcze, opakowania, śmieci i odpady stanowią zagrożenie dla pozwanej i mieszkańców sąsiednich lokali mieszkalnych. Mimo deklaracji pozwanej, że uprzątnie mieszkanie, do uprzątnięcia nie doszło.

W postępowaniu apelacyjnym sąd odwoławczy na podstawie art. 382 k.p.c. dopuścił i przeprowadził dowód z oględzin lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną. Mimo, iż od daty ogłoszenia wyroku przez sąd I instancji do terminu oględzin upłynęło ponad 16 miesięcy, w mieszkaniu nadal zalegały sterty różnych przedmiotów w tym kartonów, reklamówek wypełnionych różnymi rzeczami, naczyń, sprzętów, artykułów spożywczych. Gromadzone rzeczy zajmują przestrzeń od podłogi do wysokości około 1,50-2,00m, a przejście pomiędzy tymi zgromadzonymi przedmiotami jest możliwe tylko wąskimi „ścieżkami”. Z uwagi na warstwowe ułożenie rzeczy nie jest możliwe stwierdzenie, jakie rzeczy znajdują się najniżej, czyli na podłodze. Niemożliwe jest dojście do wszystkich punktów instalacji elektrycznej. Podobnie w pomieszczeniach piwnicy - tej przynależnej do mieszkania i zajętej samowolnie przez pozwaną - zgromadzone przedmioty: stare meble, sprzęty, narzędzia zajmują całą kubaturę pomieszczeń.

Stan mieszkania odzwierciedlają zdjęcia wykonane w czasie oględzin umieszczone na karcie 170 akt.

W tych okolicznościach, skoro mimo deklaracji pozwanej, iż mieszkanie zostanie uprzątnięte, w lokalu nadal zalegają stery zgromadzonych przez nią starych, zużytych rzeczy, nie mógł odnieść skutku zarzut błędnego ustalenia stanu faktycznego, a tym samym zarzut naruszenia prawa materialnego. Zasadnie bowiem sąd I instancji ocenił, że powódka miała podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, albowiem pozwana swoim działaniem w sposób rażący i uporczywy wykraczała przeciwko porządkowi domowemu, a tym samym, ponieważ umowa została rozwiązana, powódka na zasadzie art. 222 § 1 k.c. miała podstawę do domagania się wydania jej lokalu przez pozwaną.

Nie mógł też odnieść skutku zarzut naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c., albowiem pozwana, wbrew zarzutom apelacji miała swobodną możliwość wypowiedzenia się zarówno przed sądem I instancji jak i przed sądem odwoławczym. W stanie faktycznym sprawy bez znaczenia jest przy tym okoliczność, iż pozwana na bieżąco reguluje wszystkie należności związane z zajmowaniem i korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

Z uwagi na stan zdrowia pozwanej, z którym w ocenie sądu odwoławczego wiąże się gromadzenie przez nią nadmiernej ilości różnych przedmiotów w mieszkaniu, a także z uwagi na jej sytuację życiową związaną z utratą najbliższych osób i trudną sytuację materialną, o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie z art. 102 k.p.c. nie obciążono nimi pozwanej.

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Barbara Braziewicz SSO Teresa Kołeczko-Waławik