

Sygn. akt III Ca 311/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion – Hajduk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 września 2022 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko F. M.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 22 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 1826/20

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt III Ca 311/22

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach wyrokiem z 22 grudnia 2021r. nakazał pozwanemu F. M., aby opuścił i opróżnił z rzeczy i wydał powódce Gminie P. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w P., przyznał pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę P. oferty najmu lokalu socjalnego i zasądził od pozwanego na rzecz powódki koszty postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina P. i F. M. zawarli w dniu 1 października 2009 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w P.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Oprócz F. M. uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu była K. M..

Zgodnie z § 15 umowy, wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie ustawowym, jeżeli lokator między innymi jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat pobieranych przez właściciela za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Pismem z dnia 13 lipca 2020 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wezwał F. M. do zapłaty zaległych należności czynszowych w terminie 1 miesiąca. Jednocześnie powódka poinformowała pozwanego, iż w przypadku braku uregulowania zaległości czynszowych wypowie umowę najmu. Przedmiotowe pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 22 lipca 2020 roku.

Pismem z dnia 7 września 2020 roku powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 19 września 2020 roku.

Na dzień 7 września 2020 roku zaległości pozwanego w stosunku do powoda wynikające z nieuiszczenia czynszu i pozostałych opłat wyniosły 3.405,06 złotych. We wrześniu 2020 roku czynsz wynosił 489,02 zł.

Pozwany w 2019 roku dokonał wpłat na poczet zaległości czynszowych: w dniu 29 stycznia 2019 roku w wysokości 1000 zł, w dniu 14 lutego 2019 roku w wysokości 500 zł, w dniu 4 kwietnia 2019 roku w wysokości 500 zł, w dniu 1 lipca 2019 roku w wysokości 507,19zł, 3 września 2019 roku w wysokości 500 zł, w dniu 31 października 2019 roku w wysokości 500, zł, w dniu 5 grudnia 2019 roku w wysokości 400 zł. W 2020 roku pozwany dokonał wpłat w wysokości: w dniu 3 lipca 2020 roku w wysokości 200 zł, w dniu 7 lipca 2020 roku w wysokości 200 zł, w dniu 5 sierpnia 2020 roku w wysokości 200zł, w dniu 27 sierpnia 2020 roku w wysokości 200zł, w dniu 29 września 2020 roku w wysokości 176,95 zł.

Decyzją z dnia 22 czerwca 2020 roku przyznano F. M. dodatek mieszkaniowy w wysokości 312,63 zł na okres od dnia 1 czerwca 2020 roku do dnia 30 listopada 2020 roku.

Pozwany nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w T. jako osoba bezrobotna. Pozwany nie pobiera emerytury ani renty. F. M. korzysta z pomocy (...) w P. w postaci zasiłku stałego oraz świadczenia pieniężnego w postaci zasiłku celowego na zakup żywności. Ponadto pobiera zasiłek pielęgnacyjny.

Pozwany mieszka w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w P. sam.

Od grudnia 2018 roku do stycznia 2020 roku pozwany pozostawał na zwolnieniu lekarskim. Otrzymywał wtedy zasiłek w wysokości około 1.600 zł.

Od kwietnia 2020 roku otrzymuje zasiłki z (...)w wysokości 701 zł. Co kilka miesięcy wykonuje dorywczo jedno zlecenie jako kierowca. Otrzymuje wtedy dochód w wysokości około 1 000 zł.

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną wyroku powołał art. 675 § 1 k.c. i art. 222 § 1 k.c. Wskazał, że stosunek najmu łączący strony wygasł i po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu rzecz w stanie niepogorszonym, pozwanemu nie przysługiwało skuteczne względem właściciela prawo do władania jego rzeczą. Umowa najmu z dnia 1 października 2009 roku została wypowiedziana z dniem 31 października 2020 roku.

Sąd ocenił, że zgodnie wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwany pomimo uprzedniego wezwania do zapłaty zadłużenia czynszowego nie uregulował zadłużenia, co w konsekwencji spowodowało, że zadłużenie pozwanego na dzień 13 lipca 2020 roku wyniosło 3.485,27 zł. Na dzień 7 września 2020 roku zaległość wynosiła 3.405,06zł.

Pozwany dokonał kilku wpłat, ale w 2019 roku nie opłacił czynszu za miesiąc maj, czerwiec, sierpień oraz październik. W 2020 roku pozwany dokonał wpłat tylko w lipcu, sierpniu i wrześniu. Nie opłacił należności za 9 miesięcy od 2019 roku do dnia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Wobec ustalenia, że pozwany F. M. jest osobą starszą i pozostającą bez stałej pracy, Sąd przyznał pozwanemu lokal socjalny na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z uchwałą Nr (...) Rady Miasta P. z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy P. (Dz. U. Województwa (...) 2019 poz. 6084) o najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, które są członkami wspólnoty (...) i osiągają średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Najniższa emerytura wynosi 1029,80 zł. Pozwany nie osiąga stałych dochodów powyżej kwoty 772,35 zł, a w związku z tym orzeczenie o istnieniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanego było obligatoryjne.

Pozwany w apelacji zarzucił, że pozew jest oparty na kłamstwie, wpłacił 2000 zł w trzech ratach a zadłużenie nie zostało skorygowane.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania, podnosząc że wpłata 2000 zł dotyczyła bieżących opłat za korzystanie z mieszkania, ale pozwany nie spłacił zadłużenia, która na dzień 7 września 2020r. wynosiła 3405,06zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Podniesione w niej zarzuty są chybione. Sąd Okręgowy w całości podziela zarówno ustalenia faktyczne Sądu I instancji jak również ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i podstawę prawną rozstrzygnięcia i unikając zbędnych powtórzeń przyjmuje je za własne. Powód wykazał, że dopełnił wszystkich czynności prawnych wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 roku, tj. wezwał pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych, wyznaczył miesięczny termin na spłatę zadłużenia a następnie wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu. W konsekwencji pozwany utracił prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu. Zaległości w zapłacie czynszu będące podstawą wypowiedzenia umowy najmu lokalu nie zostały spłacone. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił skuteczność wypowiedzenia. Nie zanegował dokonywanych przez pozwanego częściowych wpłat, ale nie zmienia to faktu, że pozwany przed datą wypowiedzenia posiadał u powódki znaczne zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, którego do daty wypowiedzenia umowy najmu nie uregulował. Pozwany na skutek prawidłowego wypowiedzenia umowy najmu pozwany utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Stosownie do art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego sąd orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy, biorąc wszystkie te okoliczności pod uwagę na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c., a złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 120zł.

SSO Magdalena Balion – Hajduk