

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SR (del.) Anna Hajda (spr.)

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko T. J., K. J. i S. N.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 17 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 205/13

**1 zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 i 3 w ten sposób, że ustala brak uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;**

**2 zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Gmina R. wystąpiła z pozwem przeciwko K. J., T. J. i S. N. domagając się opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...). W uzasadnieniu podniosła, że na podstawie umowy najmu z dnia 27 października 2005r. pozwani zajmują lokal stanowiący własność powódki i od kilku miesięcy nie płacą należnych opłat czynszowych. Zaległość z tego tytułu nie została spłacona pomimo wezwania do zapłaty. Pismem z dnia 15 maja 2012r. powódka wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012r. i od dnia 1 sierpnia 2012r. pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Pozwani nie zajęli merytorycznego stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu - w trybie art.15ust.2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266. z późn. zm.) Gmina R. nie zgłosiła interwencji ubocznej.

Wyrokiem zaocznym z dnia 17 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim nakazał pozwany aby opuścili i opróżnili z rzeczy osobistych lokal mieszkalny położony w R. przy ulicy (...). Nadto ustalił Sąd Rejonowy, że pozwany przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w pkt 1 do

czasu złożenia pozwany przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz orzekł w przedmiocie nie obciążenia pozwanych kosztami postępowania.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia było ustalenie, że od dnia 27 października 2005r. pozwana K. N. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...). o łącznej powierzchni użytkowej 32,18m<sup>2</sup>. Umowa o najem lokalu została zawarta na czas nieoznaczony. W lokalu zamieszkiwały dwie osoby K. N. z córką S.. W dniu 8 października 2006r. K. N. wyszła za mąż i zmieniła nazwisko na J.. Od 20 grudnia 2006r. uległa zwiększeniu liczba osób przebywających w lokalu o osobę T. J. męża K..

W dniu 17 lutego 2012r.. powódka wystosowała do pozwanej K. J. wezwanie do zapłaty zadłużenia z tytułu używania lokalu w kwocie 3.154,27zł. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz wystąpienia na drogę postępowania sądowego. Ostatecznie pismem z dnia 15 maja 2012r. powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012r. Pomimo tego pozwani nadal zajmują sporny lokal.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że wobec skutecznego rozwiązania umowy najmu, od 1 sierpnia 2012r. pozwani zajmują lokal mieszkalny bez żadnego tytułu prawnego.

W związku z powyższym stwierdzić należało, że żądanie powódki jest zasadne wobec czego Sąd Rejonowy nakazał pozwanym K. J., T. J. i S. N. aby, opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w R. przy ulicy (...). Jednocześnie Sąd I instancji ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując przy tym wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Rozstrzygnięcie w tym zakresie Sąd oparł na treści art.14 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Przepis art.14 w ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, nakłada na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Powódka nie zamieściła w treści pozwu żądania co do pozbawienia pozwanych prawa do lokalu socjalnego, jak również nie wykazała żadnych przesłanek uzasadniających negatywny obowiązek w tym zakresie. Zważywszy, że pozwani nadal korzystają ze spornego lokalu mieszkalnego, jak również nie wykazania, że posiadają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez zamieszkanie w innym lokalu aniżeli dotychczas zajmowany, z mocy powołanych przepisów Sąd ustalił uprawnienie pozwanych do lokalu socjalnego.

Ponieważ pozwani prawidłowo powiadomieni nie stawili się na rozprawie wydano wyrok zaoczny.

Jednocześnie Sąd mając na uwadze sytuację majątkową pozwanych, którą obrazują zaległości czynszowe, na zasadzie art.102kpc nie obciążył ich kosztami postępowania.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się powódka wywodząc apelację i zaskarżając wyrok zaoczny w zakresie pkt 2 i 3. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 14 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na orzeczeniu o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego mimo, że Sąd I instancji nie zbadał z urzędu czy w przedmiotowej sprawie zachodzą niezbędne przesłanki pozwalające na orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W oparciu o tak sformułowany zarzut skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 2 i 3 poprzez ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm obowiązujących. Na wypadek braku podstaw do wydania orzeczenia reformatorijnego apelująca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 2 i 3 i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie, jako że w zakresie nią objętym zaskarżony wyrok nie mógł się ostać.

Trafnie powołano w motywach zaskarżonego orzeczenia regulację zawartą w art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, wskazując na obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Stosownie do dyspozycji ust. 3 cytowanego przepisu Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe w sprawie, w celu ustalenia czy zachodzą przesłanki do ustalenia uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności zaś czy ma miejsce sytuacja wymieniona w ust. 4 powoływanego przepisu.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że pozwani nie korzystają ze świadczeń z pomocy społecznej (k. 74 akt) oraz nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne (k. 76 akt). Wobec powyższego brak podstaw do przyjęcia – jak uczynił to Sąd Rejonowy – by pozwani uprawnieni byli do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani nie stawili się na żadne z posiedzeń wyznaczonych na rozprawę, nie podejmując korespondencji z Sądem, zatem nie wykazali by znajdowali się w szczególnej sytuacji materialnej lub rodzinnej. Jak wynika z dokumentów dołączonych do akt sprawy pozwani są osobami pełnoletnimi.

Reasumując powyższe, apelacja musiała odnieść skutek, a to wobec faktu, iż postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie nie pozwala na konstatację o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

W tej sytuacji zaskarżone orzeczenie podlegało zmianie w ten sposób, że ustalono brak uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, z mocy powołanych wyżej przepisów.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowi przepis art. 386 § 1 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku, na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

SSR(del.) Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Gabriela Sobczyk