

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SO Aleksandra Janas (spr.)

Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko R. K.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy G.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Gminy G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z 6 września 2013 r., sygn. akt I C 739/13

**1. prostując oznaczenie części wstępnej zaskarżonego wyroku w ten sposób, iż sprawa toczy się przy udziale interwenienta ubocznego Gminy G. - oddala apelację;**

**2. oddala wniosek powoda o zasądzenie od interwenienta ubocznego kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Danuta Pacześniowska SSO Aleksandra Janas

## UZASADNIENIE

Powód L. M. wystąpił do Sądu Rejonowego w Gliwicach z pozwem, w którym domagał się nakazania pozwanym R. K. i G. G. aby opróżnili budynek mieszkalny położony w P. przy ul. (...) i wydali go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wniósł nadto o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu. Uzasadniając żądanie podał, że umowa najmu łącząca powoda z pozwanym R. K. została wypowiedziana ponieważ pozwany, mimo uprzedzenia na piśmie, nie uregulował należności czynszowych. Mimo braku tytułu prawnego pozwani nadal zajmują sporny lokal.

Pozwana G. G. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że w spornej nieruchomości zamieszkuje wyłącznie pozwany R. K., który jest jej bratem, podała także, że sama zamieszkuje wraz ze swą rodziną pod innym adresem.

Pozwany R. K. nie stawił się i nie złożył odpowiedzi na pozew.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej przystąpiła Gmina G., która nie sprzeciwiła się żądaniu pozwu, jednak na wypadek orzeczenia eksmisji domagała się nieprzyznania pozwanym prawa do lokalu

socjalnego – w odniesieniu do G. G. jako osoby nie będącej lokatorem, natomiast w odniesieniu do drugiego z pozwanych z powodu ciężkiego naruszenia obowiązków umownych, polegającego na nieuiszczaniu czynszu.

Wyrokiem z 6 września 2013r., zaocznym w stosunku do R. K., Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał temu pozwanemu aby opuścił i opróżnił z rzeczy lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) i wydał go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy, orzekł, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu, oddalił powództwo w stosunku do pozwanej G. G. i nie obciążył pozwanego R. K. kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie to poprzedzono ustaleniami, że właścicielem spornej nieruchomości jest obecnie powód, który nabył ją w drodze darowizny od rodziców, a strony, to jest powoda i pozwanego R. K., łączyła ustna umowa najmu. Pozwany zamieszkuje na tej nieruchomości od 30 lat. Pismem z 30 maja 2012r., doręczonym pozwanemu 1 czerwca 2012r., powód wypowiedział pozwanemu wysokość czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia – po zmianie czynsz wynosił 504zł miesięcznie. Pismem z dnia 21 stycznia 2013r., doręczonym 23 stycznia 2013r., został on wezwany do uregulowania zaległych i bieżących należności w terminie 1 miesiąca z jednoczesnym uprzedzeniem, że w razie braku wpłaty umowa najmu zostanie wypowiedziana. Pismem z 26 lutego 2013r., doręczonym 28 lutego 2013r., powód wypowiedział umowę najmu, jako przyczynę podając zaleganie z czynszem za trzy pełne okresy płatności i jego nieuregulowanie pomimo wcześniejszego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty bieżących i zaległych należności. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że w spornym budynku zamieszkuje wyłącznie pozwany. Nie jest on zarejestrowany jako osoba bezrobotna i nie korzysta z pomocy (...) w G., jest rencistą, a wysokość jego renty wynosi 560zł, pracuje także u gospodarza na wsi, u którego otrzymuje trzy posiłki dziennie i pieniądze na papierosy. Pozwany nie ma żadnego majątku i nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym.

W oparciu o przedstawione okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne wobec pozwanego R. K.. Powód dokonał bowiem wypowiedzenia łączącej go z pozwanym umowy najmu, które okazało się skuteczne w świetle art.11 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014r., poz.150). Ponieważ pozwanemu nie służyło żadne prawo do zajmowanej nieruchomości, powództwo znajdowało oparcie w art.222 § 1 k.c. Mając na uwadze sytuację życiową i majątkową pozwanego oraz wieloletnie zamieszkiwanie na nieruchomości, Sąd Rejonowy ustalił, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego w oparciu o art.14 ust.3 ustawy, wstrzymując jednocześnie wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o art.102 k.p.c.

W odniesieniu do pozwanej G. G. powództwo podlegało oddaleniu ponieważ – jak ustalono – nigdy nie zamieszkiwała ona w spornej nieruchomości.

W apelacji od powyższego wyroku w części, w jakiej powództwo uwzględniono, interwenient uboczny Gmina G. zarzuciła nieważność postępowania spowodowaną niedoręczeniem pozwanemu R. K. wezwania na termin rozprawy, które zostało odebrane przez jego siostrę, nie będącą domownikiem tego pozwanego. Skarżąca zarzuciła nadto naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, w tym w szczególności art.233 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, że pisma powoda o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i o wypowiedzeniu umowy najmu zostały skutecznie doręczone pozwanemu R. K. oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że pozwany ten jest rencistą o bardzo niskich dochodach, nie posiada majątku i oszczędności, ani innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. W ocenie skarżącej, w niniejszej sprawie doszło także do naruszenia prawa materialnego, a to art.11 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) oraz art.61 § k.c. poprzez orzeczenie eksmisji pozwanego pomimo, że nie utracił on tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz art.14 ust.3 tej ustawy poprzez przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. W oparciu o przedstawione zarzuty interwenient uboczny wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, ewentualnie o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa także co do R. K. oraz o zasądzenie od powoda na swą rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Powód domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia od interwenienta ubocznego kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, znajdujące w całości oparcie w zgromadzonych w sprawie dowodach, które poddano ocenie spełniającej wymagania z art.233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy akceptuje te ustalenia w całości i bez zbędnego powtarzania czyni własnymi.

Z prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy wywiódł także trafne wnioski odnoszące się zarówno do utraty przez pozwanego R. K. tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości, jak i podstaw do zastosowania wobec niego dobrodziejstwa wynikającego z art.14 ust.3 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zarzut nieważności postępowania nie znajduje oparcia w stanie sprawy. Faktem jest, że pozwana G. G. nie jest domownikiem swego brata, jednak – jak wynika z jej zeznań, nie kwestionowanych przez skarżącą na żadnym etapie postępowania – pozwany został zawiadomiony o terminie rozprawy przed Sądem Rejonowym.

Ponieważ do pozwu dołączono skierowane do pozwanego pisma zawierające wezwanie do uiszczenia zaległego czynszu, spełniające wymogi z art.11 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodami ich doręczenia, nie budzi też wątpliwości, że łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia.

Jeśli natomiast idzie o ustalenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, także w tym zakresie zarzut apelacji okazał się niezasadny. Ze zgromadzonych dowodów wynika, że pozwany R. K. liczy sobie 56 lat, ma kłopoty ze zdrowiem, utrzymuje się z renty w wysokości 560zł, wykonuje także prace dorywcze, za które otrzymuje wyżywienie i środki na zakup papierosów. Powyższe okoliczności świadczą o tym, że znalazł się w szczególnej sytuacji materialnej i przemawiają za udzieleniem mu ochrony, o jakiej mowa w art.14 ust.3 ustawy. Fakt, że pozwany nie uiszczał należnego czynszu, co stanowiło podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, nie może być przy tym rozumiany jako samodzielna podstawa do odmowy udzielenia ochrony poprzez przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego gdyż taka interpretacja art.14 ust.3 ustawy niewątpliwie pozostawałaby w sprzeczności z celem, dla którego powołany przepis został wprowadzony do systemu prawnego, a polegającym na umożliwieniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez osoby ubogie i znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej.

**Z podanych wyżej przyczyn Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów apelacji i orzekł o jej oddaleniu na mocy art.385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło w oparciu o art.107 k.p.c.**

SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Danuta Pacześniowska SSO Aleksandra Janas