

Sygn. akt III Ca 1634/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Anna Hajda (spr.)

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko J. G., M. G. i T. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej J. G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 12 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 1434/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej J. G. na rzecz powódki kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Hajda SSO Tomasz Pawlik SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanym J. G., M. G. i T. G., aby opuścili lokal mieszkalny znajdujący się w G. przy ul. (...) oraz zasądzenie od nich kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwani zajmowali opisany lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, która jednak została skutecznie wypowiedziana pismem z dnia 14 czerwca 2012 roku ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku z powodu zaległości w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych. Pozwani nie opuścili lokalu, wobec czego od dnia 1 września 2012 roku zajmują go bez tytułu prawnego. Ponadto pomimo pisemnego wezwania, nie opuścili lokalu.

W dniu 4 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach wydał w sprawie wyrok zaoczny, którym nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, nie przyznał pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od tego wyroku pozwana J. G. wniosła sprzeciw. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Argumentowała, że brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu, a tym samym do wytoczenia powództwa o eksmisję. Pozwana podkreśliła, że regularnie płaćła opłaty bieżące w kasie.

W odpowiedzi na sprzeciw, powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazała, że porzuciła lokal i dobrowolnie wyprowadziła się z niego. Pozwana od wielu lat nie regulowała należności za lokal, w konsekwencji stan zadłużenia aktualnie wynosi ponad 25.000 zł. Powódka podkreśliła również, że pozwana ma stałe dochody, co przesądza o braku podstaw dla przyznania skarżącej prawa do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach w całości utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 4 grudnia 2012 roku.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

W dniu 1 lutego 1995 roku pozwana J. G. zawarła z Gminą G. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G.. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Wspólnie z J. G. w lokalu zamieszkiwali jej synowie – M. G. i T. G. .

J. G. kilka lat temu przeprowadziła się do innego lokalu mieszkalnego – przez pewien czas mieszkała z matką, zaś od 9 lat mieszka w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...), należącym do jej partnera. Pozwana nie poinformowała powódki o przeprowadzce, w kontaktach z innymi instytucjami wskazywała nowy adres.

Po zamieszkaniu w lokalu przy ulicy (...) pozwana jeszcze przez pewien czas regulowała opłaty za lokal powódki, przy czym w pewnym momencie zaprzestała tego. Opłaty za lokal miał wówczas dokonywać starszy syn pozwanej, który jednakże tego nie czynił. Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. W dniu 11 kwietnia 2012 roku strona powodowa wystosowała do J. G., T. G. i M. G. pisma, w których wezwała pozwanych do uregulowania zaległości czynszowych w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania przedmiotowego wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość główna z tytułu należności czynszowych w dacie sporządzenia pisma, o którym mowa, wynosiła 15.850,14 zł, wielokrotnie przekraczając trzymiesięczny czynsz. Odsetki od zaległości wynosiły natomiast 4.534,32 zł. Pismo doręczono wszystkim pozwanym w trybie awizo. Jako, że pozwani nie uregulowali zadłużenia w określonym terminie, w dniu 14 czerwca 2012 roku powód skierował do pozwanej J. G. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) z powodu zaległości czynszowych, z miesięcznym terminem wypowiedzenia - ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku. Pismo zostało doręczone w trybie awizo.

Następnie pismem z dnia 3 września 2012 roku powódka wezwała pozwaną do wydania lokalu w określonym terminie.

Pozwana J. G. obecnie nadal mieszka w lokalu przy ulicy (...), przy czym chciałaby wrócić do lokalu przy ulicy (...) z uwagi na rozstanie z partnerem. Wszystkie rzeczy pozwanej, który były pozostawione w lokalu powódki, zostały po wszczęciu postępowania komorniczego na podstawie wyroku zaocznego przeniesione do magazynu. T. G. wyprowadził się z lokalu powódki około czterech lat temu, zaś M. G. około dwa lata temu. W lokalu pozostały rzeczy należące do tych pozwanych. J. G. jest zatrudniona w hurtowni farmaceutycznej na podstawie umowy o pracę. Żaden z pozwanych nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, nie korzystał też z pomocy Ośrodka Pomocy (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222§1 Kodeksu cywilnego.

Pozwana włada lokalem mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powódki nie podlegałoby uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powódką np. umowa najmu. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanej nie istnieje.

Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), znajdującego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z najemcą lokalu J. G., wskutek zaległości czynszowych, zostały spełnione przez wynajmującego. Jako, że umowa najmu została skutecznie rozwiązana, pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od 31 sierpnia 2012 roku, Gmina G. mogła się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie J. G. (identycznie jak pozwani T. G. i M. G., mający pochodny tytuł prawny do lokalu od pozwanej) zajmuje lokal bez żadnego tytułu prawnego.

W ocenie Sądu brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powódka była wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję, i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione. W ocenie Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Wskazane powyżej argumenty przemawiają za uwzględnieniem powództwa o nakazanie opróżnienia i opuszczenia przez pozwaną przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 1 u.p.o.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z art. 14 ust. 3 i 4 u.p.o.l., Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W niniejszej sprawie nie istniały podstawy do orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego wobec pozwanej.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się pozwana wywołując apelację i zaskarżając wyrok w całości. Skarżąca zarzuciła : - błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a polegający na uznaniu, że wypowiedzenie umowy najmu zostało pozwanej skutecznie doręczone, podczas gdy wypowiedzenie umowy najmu zostało wysłane na adres, pod którym pozwana nie zamieszkiwała, a zatem nie mogła ona odebrać kierowanej do niej korespondencji; - błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść wydanego orzeczenia a polegający na uznaniu, iż pozwana od wielu lat nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...), podczas gdy pozwana nigdy nie miała zamiaru opuszczać w/w lokalu, a jej pobyt w lokalu przy ul. (...) miał wyłącznie charakter tymczasowy, o czym świadczy fakt, iż pozwana w lokalu przy ul. (...) pozostawiła swoje rzeczy, a ponadto przeprowadziła remont przedmiotowego lokalu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej, a także zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania procesowego, względnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powódka domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto w odpowiedzi na apelację zawarto wnioski o przeprowadzenie dowodu z nakazów zapłaty z dnia 13 marca 2009 roku, 3 kwietnia 2012 roku, pism komornika z dnia 5 października 2012 roku i 17 sierpnia 2012 roku oraz decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 18 marca 2014 roku, 21 lutego 2014 roku i 21 lutego 2014 roku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie mogła odnieść spodziewanego skutku wobec trafności zaskarżonego orzeczenia. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił w sprawie stan faktyczny w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia sporu i w oparciu o dowody zaofiarowane przez strony. Wskazał Sąd I instancji fakty, które uznał za udowodnione oraz dowody na których się oparł. Z tak ustalonego stanu faktycznego wyprowadził Sąd Rejonowy trafne wnioski, prawidłowo także zastosował obowiązujące przepisy prawa.

Nie sposób podzielić argumentacji skarżącej, iż łącząca strony umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana, a to wobec braku prawidłowego doręczenia pozwanej wypowiedzenia tejże umowy. Pozwana zdaje się całkowicie pomijać regulację zawartą w art. 6g Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniebdania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie nie wynika by pozwana informowała wynajmującą o zmianie miejsca swojego zamieszkania, lub by wskazywała adres do korespondencji inny niż wynikający z zawartej umowy najmu. Zatem zarówno wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych jak i pismo zawierające oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, skierowane do pozwanej na adres w G. przy ul. (...) uznać należy za prawidłowo doręczone. Dla porządku jedynie zaznaczyć należy, że wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu było dwukrotnie awizowane, a to w dniach 17 kwietnia 2012 roku i 24 kwietnia 2012 roku, natomiast wypowiedzenie umowy najmu było awizowane w dniach 19 czerwca 2012 roku i 26 czerwca 2012 roku. Trafnie zatem przyjął Sąd I instancji, że powódka skutecznie rozwiązała łączącą strony umowę najmu. Bez znaczenia przy tym pozostaje z jakim zamiarem pozwana pozostawała w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...). Jeśli istotnie pozwana przebywała tam jedynie z zamiarem tymczasowego pobytu (czemu zdaje się przeczyć kilkuletni okres zamieszkiwania pod tym adresem) to tym bardziej powinna dokonać aktów staranności mających na celu powiadomienie powódki o zmianie adresu do korespondencji, jak i ustalenie stanu zadłużenia mieszkania.

Reasumując powyższe, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, stosownie do dyspozycji art. 385 kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391 par. 1 kpc., przy uwzględnieniu wyniku tego postępowania.

Dla porządku wskazać należy, że wnioski dowodowe zawarte w odpowiedzi na apelację zostały oddalone wobec brzmienia art. 381 kpc.

SSO Anna Hajda SSO Tomasz Pawlik SSO Barbara Braziewicz