

Sygn. akt III Ca 1997/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko E. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 11 kwietnia 2014r., sygn. akt I C 396/14

***oddala apelację.***

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś

***Sygn. akt III Ca 1997/14***

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska G. wystąpiła z pozwem przeciwko E. W. o nakazanie pozwanej opróżnienia z wszystkich osób i rzeczy lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) z jednoczesnym zasądzeniem na rzecz powódki od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w którym przebywa pozwana bez tytułu prawnego. Jest zameldowana w innym lokalu, a dotychczasowy najemca nie zajmuje od wielu lat tego mieszkania.

W odpowiedzi na pozew pozwana E. W. uznała powództwo. Stwierdziła, że zajmuje przedmiotowy lokal mimo, że jest zameldowana w innym mieszkaniu na terenie G.. Lokal sporny zajmuje na podstawie umowy z R. J., najemcą.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2014 r. nakazał pozwanej, aby opuściła i opróżniła lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) i wydała go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, ustalił brak uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, orzekł o kosztach procesu i wyrokowi nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Ustalił Sąd Rejonowy, że właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest powódka Gmina G.. Najemcą był R. J., któremu pismem z dnia 26.11.2013 r. wypowiedziano umowę najmu. Pozwana zamieszkała w przedmiotowym lokalu na podstawie ustnej umowy z najemcą, a pisemnej z dniem 21.8.2013 r. Mimo wezwania, pozwana nie opuściła dobrowolnie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwana pracuje, uzyskując wynagrodzenie w wysokości ok. 1.400 zł., nie ma na utrzymaniu małoletnich dzieci, nie ma też prawa do innego lokalu. Nie uzyskuje społecznych świadczeń socjalnych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 222 k.c. pozwana bowiem nie przedstawiła żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości – lokalu mieszkalnego. Zawarta przez pozwaną umowa podnajmu z najemcą lokalu uległa rozwiązaniu z datą upływu okresu wypowiedzenia mu umowy najmu, tj. 31 stycznia 2014 r. Ponadto zastosowanie znajduje art. 688 k.c. kształtujący stan prawny poprzez ustalenie, że najemca nie może bez zgody wynajmującego oddać lokal w podnajem osobie, co do której nie jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

W takim stanie sprawy, skoro pozwana nie posiada uprawnień do zajmowania lokalu, winna oddać go właścicielowi.

Wobec sposobu korzystania z lokalu przez pozwaną oraz sposób w jakim weszła w jego posiadanie, a także fakt, że posiada środki na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku wtórnym, nie spełnia przesłanek określonych w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyła pozwana E. W. wnosząc o przyznanie prawa do przedmiotowego lokalu. Zarzuciła, że przebywa w mieszkaniu od około 2 lat ze względu na konflikt z córką, u której jest zameldowana. Dokonała remontu spornego lokalu mieszkalnego, spłaciła zadłużenie i na bieżąco opłaca koszty jego utrzymania. Nie jest w stanie kupić mieszkania, bo zarabia w granicach 1.170 zł.

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

Dokonując oceny całokształtu sprawy Sąd Odwoławczy uznał, że apelacja pozwanej

nie mogła odnieść oczekiwanego przez nią skutku.

Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki. Poczynione ustalenia faktyczne mają swoją podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny, zaś informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych uzupełniają się i zostały przez Sąd I instancji ocenione prawidłowo.

Swobodna ocena wiarygodności i mocy dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy nie wykracza poza uprawnienia wynikające z art. 233 k.p.c.

Z tych względów Sąd Okręgowy w całości przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji.

Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa i okoliczności podniesione przez skarżącą w apelacji oceny tej nie niweczą.

Sąd Odwoławczy uznał, że niewątpliwie przyjąć trzeba za Sądem Rejonowym, iż strona powodowa będąca właścicielem lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną, w rozumieniu art. 222 k.c. uzasadnienie zażądała wydania lokalu mieszkalnego. Pozwana bowiem nie przedstawiła żadnego tytułu prawnego do władania lokalem mieszkalnym położonym w G. ul. (...). Niewątpliwie takim tytułem nie może być umowa zawarta z głównym najemcą przedmiotowego lokalu, albowiem nie wykazano, by wynajmująca Gmina wyraziła zgodę na podnajem tego

mieszkania pozwanej. Nadto strona powodowa wykazała, że wypowiedziała skutecznie umowę najmu R. J., z którym to umowę podnajmu zawarła skarżąca.

Podkreślenia też wymaga stanowisko pozwanej, która uznała powództwo ( k – 30 ).

Podzielając rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, Sąd Odwoławczy uznał, że trafnie w zaskarżonym orzeczeniu uznano, iż nie zachodzą przesłanki do zastosowania wobec pozwanej art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Sposób w jaki weszła pozwana w posiadanie lokalu i możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych chociażby poprzez wynajęcie lokalu, uzasadnia orzeczenie Sądu Rejonowego.

W ocenie Sądu Odwoławczego podnoszony w apelacji zarówno okres faktycznego przebywania przez pozwaną w lokalu przedmiotowym, jak i fakt pozostawania w konflikcie z członkami rodziny, nie może wpłynąć na skuteczne zakwestionowanie prawidłowej oceny zaskarżonego orzeczenia.

***Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, dlatego apelację pozwanej jako bezzasadną oddalono w oparciu o art. 385 k.p.c.***

SSR(del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś