

Sygn. akt III Ca 455/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędziowie: SO Anna Hajda (spr.)

SR (del.) Marcin Rak

Protokolant Paulina Kozioł

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy R.

przeciwko R. O., K. O. i A. O.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 14 listopada 2014 r., sygn. akt I C 502/14

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że ustala brak uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;**
- 2. zasądza od pozwanego R. O. na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**
- 3. nie obciąża pozwanych K. O. i A. O. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego na rzecz powódki.**

SSR del. Marcin Rak SSO Barbara Braziewicz SSO Anna Hajda

Sygn. akt **III Ca 455/15**

## UZASADNIENIE

Powódka domagała się aby pozwani R. O. i K. O. opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny położony R. przy ul. (...). Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podała, że umowa najmu zawarta przez nią z pozwanym R. O. wygasła z dniem 31 grudnia 2013 roku, to jest upływem okresu na jaki została zawarta. Pomimo tego pozwany nie wydał lokalu zajmowanego wspólnie z synem K. O. i córką, której danych personalnych powódka nie знаła.

Pozwani R. O. i K. O. wnieśli o oddalenie powództwa. Zarzucili, że umowa najmu została przedłużona w trybie art. 674 k.c., a to na skutek używania lokalu za zgodą wynajmującego.

W toku postępowania Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. O. - małoletnią córkę R. O., a to podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014 roku, poz. 150. – dalej jako u. o o. l.)

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina R. wnosząc o orzeczenie eksmisji pozwanych bez ustalenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zarzuciła, że w innym postępowaniu jakie toczyło się przed Sądem Rejonowym orzeczono o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez B. O. – żonę pozwanego R. O., jemu zaś uprawnienia takiego nie przyznano.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy:

1. nakazał pozwanym R. O., K. O., A. O. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...);
2. ustalił, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy R. i nakazuje wstrzymanie wykonania orzeczonej w punkcie 1 eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że dnia 8 listopada 2010 r. pozwany R. O. jako najemca, zawarł z powódką jako wynajmującą umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. 11-Listopada 30/1, na czas określony od 8 listopada 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. W lokalu tym pozwany R. O. zamieszkał ze swoimi dziećmi K. O. i małoletnią A. O..

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że w piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r. powódka poinformowała pozwanego najemcę, że z dniem 31 grudnia 2013 r. wygasa umowa najmu i do tego czasu należy mieszkanie opróżnić ze swoich rzeczy i opuścić lokal. Nadto powódka zastrzegła, że razie zajmowania przez pozwanego lokalu pomimo wygaśnięcia umowy najmu, będzie on zobowiązany do płacenia odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego zgodnie z art. 18 u. o o.l. Kolejnym pismem powódka wezwała pozwanego R. O. m. in. do uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w okresie od stycznia do lipca 2014 r.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego pozwany R. O. uzyskuje wynagrodzenie za pracę w wysokości 2.500 zł netto zaś pozwany K. O. w wysokości 1.000 zł netto. Pozwana A. O. jest uczennicą szkoły średniej.

Sąd Rejonowy ustalił też, że w sprawie z powództwa Gminy R., przeciwko R. O., K. O., B. O. i A. O., toczącej się pod sygnaturą I C 1026/12, dotyczącej eksmisji z lokalu przy ulicy (...) orzeczono m. in. o uprawnieniu B. O. do otrzymania lokalu socjalnego i braku uprawnienia R. O. do takiego lokalu. Powództwo przeciwko K. O. i A. O. zostało oddalone.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy zważył, że umowa najmu zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2013 roku nie została przedłużona w trybie art. 674 k.c. W tym aspekcie Sąd Rejonowy wywiódł, że po wygaśnięciu umowy pozwani zajmowali sporny lokal bez zgody powódki, co wynikało z treści korespondencji powódki do pozwanego R. O. oraz opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W konsekwencji Sąd Rejonowy ocenił, że pozwani stosownie do treści art. 675 k.c. zobowiązani byli do zwrotu lokalu powódce.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego Sąd Rejonowy powołał art. 14 ust. 1, 3 i 4 u. o o.l. Wskazał, że nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego dla pozwanych z uwagi na małoletniość pozwanej A. O. i niewielki dochód K. O.. Za nieistotne uznał to, że w sprawie I C 1026/12 Sąd nie przyznał pozwanemu R. O. prawa do otrzymania lokalu socjalnego albowiem w dacie wydania tamtego wyroku pozwanemu R. O. przysługiwało prawo do zajmowania lokalu, którego dotyczyło niniejsze postępowanie.

Apelację od tego wyroku w części obejmującej rozstrzygnięcie o ustaleniu uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego wniosła powódka zarzucając:

- naruszenie art. 14 ust 1, 3, 4 i 7 u. o o.l. poprzez przyznanie pozwany prawa do lokalu socjalnego mimo niespełniania przesłanek,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, podczas gdy przebywają oni pod adresem ul. (...) w R..

Formułując te zarzuty domagała się zmiany wyroku poprzez uchylenie punktu 2 tegoż wyroku, ewentualnie uchylenie i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Wniosła nadto o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu akcentowała pominięcie przez Sąd Rejonowy regulacji art. 14 ust. 7 u. o o.l. Wskazywała, że sytuacja materialna pozwanych nie jest zła, nadto wskazywała na niewłaściwe jej zdaniem zachowanie pozwanego R. O., który narusza dobre imię powódki i grozi jej. Twierdziła, że pozwani zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 378§1 k.p.c. wyrok Sądu Rejonowego podlegał kontroli instancyjnej jedynie w zaskarżonej części, to jest dotyczącej rozstrzygnięcia o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. W pozostałej części był on bowiem prawomocny.

W tym aspekcie istotnym była istotna zmiana okoliczności faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia co do pozwanego K. O.. Jak bowiem wynikało ze zgodnych oświadczeń stron złożonych na rozprawie odwoławczej, pozwany K. O. opuścił sporny lokal i wynajął inny, w którym zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. Tenże pozwany oświadczył nadto, że rezygnuje z uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozostałe okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia o uprawnieniu pozostałych pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego zostały prawidłowo ustalone przez Sąd Rejonowy i nie uległy zmianie. Z okoliczności tych wynikało, że pozwany R. O. pracuje jako górnik z wynagrodzeniem ok. 2.500 złotych netto miesięcznie. Jego córka A. O. jest uczennicą szkoły średniej, pozostaje w stałym leczeniu w związku z występującą u niej chorobą afektywną – dwubiegunową. Dodatkowo Sąd Okręgowy ustalił, że małoletnia nie została uznana za osobę niepełnosprawną i nie otrzymuje świadczeń socjalnych.

Podniesione w apelacji zarzuty jakoby pozwany R. i A. O. zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu nie zostały wykazane wobec tego pozostawały jedynie nieudowodnionymi twierdzeniami powódki. Wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji na ich poparcie nie miały charakteru nowości w rozumieniu art. 381 k.p.c. a zatem zostały oddalone przez Sąd Okręgowy. Niezależnie od tego były one nieprzydatne dla udowodnienia spornej okoliczności.

Oceniając prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy miał na względzie przede wszystkim to, że pozwany K. O. opuścił lokal powódki, zamieszkał w innym miejscu i zrzekł się uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Skoro tak, to w świetle art. 14 ust. 1 i art. 14 ust. 3 u. o o.l. nie zachodziły podstawy do ustalenia kwestionowanego apelacją powódki uprawnienia. Pozwany był bowiem w stanie we własnym zakresie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, co też uczynił. Nie znajdował się zatem w takiej szczególnej sytuacji, która uzasadniałaby przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Dalej istotnym było, że zajmowany przez pozwanych R. O. i A. O. lokal powódki nie wchodził do publicznego zasobu mieszkaniowego, nie był też lokalem spółdzielczym jak i lokalem towarzystwa budownictwa społecznego. Zgodnie zatem z art. 14. ust. 7 u. o o.l. w zw. z art. 14 ust. 4 nie zachodziły obligatoryjne podstawy do orzekania o uprawnieniu

tych pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Wobec tego okoliczność, że pozwana A. O. była małoletnia, sama w sobie nie mogła stanowić przesłanki do przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego. O zasadności przyznania spornego uprawnienia pozwany nadal zajmującym lokal powódki decydować musiały zatem podstawy fakultatywne z art. 14 ust. 3 u. o o.l. Zgodnie z tymże przepisem sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób wobec których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Istotnym było tutaj, że pozwany R. O. uzyskiwał stały dochód na poziomie ok. 2.500 złotych. Dochód ten niewątpliwie pozwalał na wynajęcie mieszkania, w którym mogłyby być zaspokojone potrzeby mieszkaniowe zarówno jego jak i pozostającej na utrzymaniu córki. Sytuacja pozwanych R. O. i A. O., pomimo przewlekłej choroby pozwanej, nie była więc na tyle zła aby uzasadniała obciążanie gminy obowiązkiem udostępnienia im lokalu socjalnego.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił wyrok w zaskarżonej części ustalając brak uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c. Zmiana ta sprawiała, że nie zachodziły podstawy do wstrzymania wykonania wyroku w zakresie dotyczącym obowiązku wydania lokalu przez pozwanych.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. względem pozwanego R. O.. Zasądzona na rzecz powódki kwota obejmowała uiszczoną opłatę od apelacji. Jednocześnie, na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanych A. O. i K. O. obowiązkiem zwrotu tychże kosztów powódce. Istotnym było tu, że pozwana A. O. jako uczennica nie posiadająca dochodów nie byłaby w stanie ponieść tych kosztów. Z kolei K. O. dobrowolnie zrealizował obowiązek wydania lokalu, co zdezaktualizowało potrzebę orzekania o jego uprawnieniu do lokalu socjalnym.

SSR del. Marcin Rak SSO Barbara Braziewicz SSO Anna Hajda