

Sygn. akt III Ca 418/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

SO Lucyna Morys - Magiera

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko T. S. (1), T. S. (2) i I. P.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego T. S. (1)

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Gliwicach

z 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 46/15

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2 w ten sposób, że pozwanym T. S. (1) i T. S. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu otrzymania przez pozwanych od Gminy G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

b) w punkcie 4 przez jego uchylenie;

2. oddala apelację w pozostałej części.

SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Danuta Pacześniowska SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 418/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał pozwanym T. S. (1), T. S. (2), I. P. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powódce (...) S.A. w K. w stanie wolnym od osób i rzeczy, ustalił brak uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany T. S. (1) wynajmował przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu z dnia 1 czerwca 2001 roku. Jako osoby uprawnione do zamieszkiwania z pozwanym wymienione zostały jego żona T. S. (2) i pasierbica I. P.. Pozwany nie wywiązywał się z nałożonego na niego w umowie obowiązku uiszczenia regularnie i w pełnej wysokości opłat czynszowych i pozostałych opłat związanych z korzystaniem z lokalu i doprowadziła do powstania zadłużenia, które na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiło łącznie 12.635, 48 zł. Pismem z dnia 26 stycznia 2010 roku pozwany i jego żona T. S. (2) zostali wezwani do zapłacenia całej należności w terminie 30 dni i pouczeni o możliwości wypowiedzenia umowy i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w postaci powództwa o eksmisję. Wobec nieuiszczenia wierzytelności powódka pismem z dnia 19 marca 2010 roku wypowiedziała pozwanemu umowę najmu i zobowiązała do przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego.

Pozwany pracuje na umowę zlecenia jako robotnik budowlany i otrzymuje za to wynagrodzenie w kwocie 2500-3000 zł. Pozwana T. S. (2) nie pracuje, nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotna, oczekuje na przyznanie jej uprawnień emerytalnych, nie osiąga żadnego dochodu.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na mocy 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, o dodatkach mieszkaniowych, uznając iż powódka zasadnie wypowiedziała pozwanym umowę najmu, zaś na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.p.c. powódka ma prawo do żądania wydania lokalu, choć powódka nie określiła czy w niniejszym procesie swoje żądanie oparła na roszczeniu windykacyjnym czy też mającym oparcie w żądaniu wydania przedmiotu najmu po ustaniu umowy najmu.

Sąd Rejonowy, powołując się na art. 213 § 2 k.p.c. stwierdził, że jest związany uznaniem powództwa. W oświadczeniach pozwanych o uznaniu powództwa sąd nie dopatrył się sprzeczności z zasadami współżycia społecznego ani z prawem ani by uznanie zmierzało do obejścia prawa. Sąd z urzędu ustalił przesłanki odnośnie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i na mocy art. 14 cytowanej wyżej ustawy ustalił o braku uprawnienia wszystkich pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przy uwzględnieniu sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanej. Pozwani nie spełniają żadnej z przesłanek określonych w art. 14 pkt. 4 cytowanej ustawy wykluczającej możliwość nieprzyznania lokalu socjalnego.

Pozwany zaskarżył wyrok w całości, wskazując iż Sąd nie uwzględnił zasad współżycia społecznego, które przemawiają za nieeksmitowaniem go z lokalu. Sąd błędnie ustalił, że brak jest uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, niezasadnie obciążył go kosztami procesu, pomimo trudnej sytuacji życiowej. Zakwestionował też nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa. Wskazał w uzasadnieniu, iż pozwana I. P. nie mieszka w tym mieszkaniu i nie prowadzi wspólnego gospodarstwo domowego, mieszka w wynajętym przez siebie mieszkaniu w W.. Wskazał, iż nie zgadza się z tym, iż uznał powództwo o eksmisję, bo oświadczył i oto mu chodziło jedynie, że zgadza się z roszczeniem powódki o zapłatę, bo rzeczywiście miał i ma dług u powódki. Nie miał na myśli, jak i jego żona, że zgadzają się na eksmisję i uznają to powództwo. To jest nieporozumienie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 378 k.p.c. Sąd odwoławczy postanowił rozpoznać apelację również w stosunku do pozwanej T. S. (2), żony pozwanego, której apelacja została przez Sąd Rejonowy odrzucona.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Znajdują one pełne odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. W gruncie rzeczy ustalenia te nie były przez skarżącego kwestionowane. Pozwany zakwestionował to, iż uznał w toku postępowania powództwo o eksmisję. Na rozprawie przed Sądem Rejonowym 9 kwietnia 2015 roku w protokole odnotowano oświadczenie pozwanych, iż uznają powództwo. W związku z tym zarzutem Sąd odwoławczy na rozprawie apelacyjnej odebrał od pozwanych oświadczenia, z których wynika, iż oświadczając o uznaniu powództwa mieli na myśli spłatę zadłużenia, co do którego wiedzieli, że istnieje i zgadzali się

z jego wysokością. Sąd zadał im pytanie czy zgadzają się z wnioskiem, nie zrozumieli czy pytanie dotyczy eksmisji czy zadłużenia. Oświadczenie to w świetle zasad współżycia społecznego, w świetle tego, iż pozwani działali samodzielnie, nie mając wykształcenia prawniczego, nie rozumieli wagi jaka wiąże się z uznaniem powództwa należy uznać za wiarygodne. Pozwani pod wpływem błędu wskazali Sądowi Rejonowemu, że uznają powództwo, mając na myśli jedynie, że zgadzają się z tym, iż posiadają wobec powódki zadłużenie. Sąd Okręgowy ustalił również, że pozwana w lipcu 2015 roku otrzymała emeryturę w kwocie tysiąca 1155 zł, zaś pozwany jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, poszukuje pracy.

Sąd odwoławczy w związku ze zmianą w sytuacji faktycznej pozwanych, uznał iż zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów posiadają oni uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i w związku z powyższym na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony w ten sposób że uznał iż pozwanym T. S. (1) i T. S. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu otrzymania przez pozwanych od gminy G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz uchylił pkt 4 dotyczący nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. W pozostałej części apelację Sąd Okręgowy oddalił na mocy art. 385 k.p.c., uznając ją za bezzasadną w zakresie w jakim żądała oddalenia powództwa o eksmisję albowiem pozwani wobec prawidłowego wypowiedzenia umowy najmu utracili uprawnienie to zamieszkiwania w lokalu objętym żądaniem pozwu.

SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Danuta Pacześniowska SSO Magdalena Balion - Hajduk