

**Sygn. akt III Ca 354/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2023 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy P. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

w P.

przeciwko M. M., K. S. i M. P.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 24 maja 2019 r.,

sygn. akt I C 1684/18

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;**
2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej M. M. kwotę 200 zł (dwieście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Leszek Dąbek

**Sygn. akt III Ca 354/22**

## UZASADNIENIE

**Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach** w wyroku z dnia 24 05 2019r. uwzględnił powództwo Gminy P. i nakazał pozwany: M. P., małoletniemu K. S. i M. M. opróżnić z rzeczy, opuścić i wydać powódce lokal mieszkalny położony P.

przy ulicy (...). J. R. 2/2/1, ustalili, że pozwany przysługuje prawo

do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia pozwany przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

oraz orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia przywołał regulacje: art. 675

§ 1 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c. Wskazał, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w tym M. P. był stroną umowy najmu, a pozostali pozwani mieli tytuł prawny do lokalu w postaci jego użyczenia. Stwierdził, że stan faktyczny był w sprawie w większości bezsporny., gdyż pozwani

nie kwestionowali, iż obecnie nie posiadają wobec powoda tytułu prawnego do lokalu wskazanego w pozwie oraz że umowa jego najmu została skutecznie wypowiedziana,

a jedynie nie zgadzali się z wysokością zadłużenia. Następnie przytoczył regulacje art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 wskazanej wcześniej ustawy. Stwierdził, że jest bezspornym, iż pozwany

był w zwłoce z zapłatą za co najmniej trzy pełne okresy płatności, został uprzedzony

na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczono mu dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, po którego upływie pozwany nadal był w zwłoce z zapłatą tych należności za co najmniej trzy okresy.

Z tej przyczyny dla rozstrzygnięcia sprawy nie było konieczne zobowiązania powoda do przedstawienia dokładnego wykazu zaległości wpłat w rozbiciu na poszczególne miesiące tylko omyłkowo tego wniosku formalnie na rozprawie nie oddalił.

Ocenił, że doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu przez powódkę umowy najmu spornego lokalu i pozwani w dacie zamknięcia rozprawy nie posiadali do niego tytułu prawnego i powódka jako właściciel może żądać ich eksmisji. O prawie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego orzekał przy zastosowaniu regulacji art. 14 ust. 1, 3, 4 i 6 powyższej ustawy, a o kosztach procesu na podstawie regulacji art. 98 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli **pozwani M. P. i M. M.** w imieniu własnym oraz małoletniego syna K. S. , którzy wnosili „o uwzględnienie apelacji”.

W uzasadnieniu apelacji podnosili, że od 20 03 2017r. jedynym najemcą był pozwany

i od tego czasu opłaty za lokal mieszkalny były opłacane regularnie, a w dniu 19 04 2017r. umowa została wypowiedziana „za zaległości w opłatach przez okres trzech miesięcy, w chwili, gdy nie minął nawet miesiąc od zmiany umowy” i nie było podstaw

do wypowiedzenia umowy, tym bardziej, że „powódka nie wykazała należycie,

iż pozwany zalegał w opłatach za okres trzech miesięcy”.

Ponadto Sąd nie uwzględnił wyciągów na których ewidentnie widnieje, iż wysokość zadłużenia jest sporna, gdyż nawet pełnomocnik powoda nie był w stanie określić jaka jest kwota zadłużenia i za jaki okres. Z podanych względów „należy przyjąć, że umowa została rozwiązana bez podstawy prawnej, ewentualnie domniemywać, że została przedłużona na podstawie art./ 674 k.c.”.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:**

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenia powódki, a następnie skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia

nie były kwestionowane w apelacji, mają oparcie w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku źródłach dowodowych, które są logiczne oraz nawzajem się uzupełniają i potwierdzają i jako takie są wiarygodne.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Powództwo zostało oparte na twierdzeniu, że pozwani na skutek rozwiązania umowy najmu zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego, (**w podstawie faktycznej powództwa powódka nie twierdzi, iż jest właścicielem**

**lokalu, lecz że była jego wynajmującym, co zgodnie z regulacją art. 321§ 1 k.p.c. wiąże Sąd rozpoznający sprawę i wyznacza jego kognicję).**

Z tej przyczyny źródłem dochodzonych przez powódkę roszczeń jest wyłącznie regulacja art. 675 § 1 i 2 k.c. (nie jest nim alternatywnie zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja art. 222 § 1 k.c.), statuująca po zakończeniu stosunku najmu po stronie najemcy obowiązek zwrotu wynajmującemu najętej rzeczy, a to - zgodnie z regulacją art. 6 k.c. - obliowało powódkę do wykazania, że doszło do rozwiązania łączącego strony stosunku najmu lokalu.

Wbrew temu co przyjął Sąd pierwszej instancji pozwany M. P. negował skuteczność wypowiedzenia mu przez powódkę najmu lokalu, kwestionując w odpowiedzi na pozew z dnia 18 03 2019r. wysokość jego zaległości w uiszczaniu opłat za lokal w chwili sporządzenia w dniu 19 04 2017r. wypowiedzenia stosunku najmu (k. 28 akt).

Tym samym wbrew temu – co przyjął Sąd pierwszej instancji – zagadnienie to było sporne pomiędzy stronami i w świetle przywołanej już powyżej regulacji art. 6 k.c. wymagało udowodnienia przez powódkę.

Pomimo tego w materiale sprawy brak jest jakichkolwiek wiarygodnych informacji pozwalających w tej kwestii poczynić pozytywne ustalenia (dotyczy to także ich wysokości wskazanej w wypowiedzeniu umowy z dnia 19 04 2017r., które jest dokumentem prywatnym sporządzonym przez podmiot zainteresowany w wyniku sprawy, a wskazana w nim wartość nie została w żaden sposób potwierdzona przez informacje zawarte innych źródłach dowodowych), w szczególności informacji dotyczących wysokości należnego powódce od pozwanego czynszu za najem lokalu i wysokości uiszczonych jej z tego tytułu przez pozwanego kwot.

Powoduje to, że powódka nie wykazała w toku postępowania, że doszło

do skutecznego rozwiązania przez nią z pozwanym stosunku najmu spornego lokalu,

a to czyni powództwo nieuzasadnionym i powinno być prowadzić do jego oddalenia.

Nie znalazło to prawidłowego odzwierciedlenia w zaskarżonym wyroku, przez co apelacja jest uzasadniona i dlatego zmieniono zaskarżony wyrok w sposób podany w sentencji przy zastosowaniu regulacji art. 386 § 1 k.p.c.

**Reasumując zaskarżony wyrok jest wadliwy i dlatego apelację jako uzasadnioną uwzględniono zmieniając wyrok jak w sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c.**

**O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o regulację art. 98 § 1 i 3 k.p.c.**

SSO Leszek Dąbek