

Sygn. akt II Ca 548/13 Sygn. akt II Ca 548/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Maciej Ejsmont (del.)

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej D.

przeciwko J. K.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżonowie

z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt I C 1291/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. II w ten sposób, że orzeka o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej 260 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 548/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem nakazano pozwanej opróżnienie i opuszczenie bliżej opisanego lokalu mieszkalnego oraz orzeczono o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a także orzeczono o kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny:

-w dniu 16 września 2011 roku pomiędzy Gminą Miejską D., w imieniu, której działał (...)Spółką z.o.o. z siedzibą w D.a J. K., została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego położonego w D.przy ul. (...)o powierzchni 19,26m⁽²⁾; , który to lokal jest wyposażony w instalację elektryczną oraz ogrzewanie piecowe; -w paragrafie 5 przedmiotowej umowy wskazano także możliwości wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, do których należało używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową albo jego przeznaczeniem, pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, wynajęcie lub podnajęcie do bezpłatnego korzystania z lokalu bez zgody wynajmującego.

- w początkowym okresie zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu pozwana naruszała zasady porządku domowego oraz regulaminu mieszkańców; w jej mieszkaniu często miały miejsce libacje alkoholowe, gromadziły się osoby obce, uczestnicy tych imprez zakłócali spokój pozostałym mieszkańcom, była wzywana policja, lokatorzy zwracali się do zarządcy o podjęcie kroków zmierzających do zapewnienia spokoju; w dniu 05 kwietnia 2012 roku przedstawiciel zarządcy na miejscu sporządził notatkę służbową, w rozmowach mieszkańcy budynku potwierdzili wcześniej zgłaszane zarzuty dotyczące zachowania, zarówno samej pozwanej, jak jej gości, potwierdzony został także fakt przeprowadzenia interwencji policji w miejscu zamieszkania pozwanej, a taka sytuacja trwała od około 4-5 miesięcy od chwili zamieszkania w tym lokalu

- w dniu 06 kwietnia 2012 roku (...) wezwał pozwaną do zaprzestania wykraczania w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w budynku przy ul. (...), pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

- pozwana została także wezwana do zdemontowania posiadanej w lokalu, wbrew przepisom, butli gazowej, w mieszkaniu pozwanej zamieszkują czasowo także inne osoby, przez prawie pół roku zamieszkiwała tam K. G., obecnie mieszka M. N., czynsz oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu ustalane są dla jednej osoby, natomiast od października pozwana zaprzestała uiszczania opłat za mieszkanie.

- w dniu 18 lipca 2012 roku zarządca budynku wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu z miesięcznym terminem wypowiedzenia, a podstawą wypowiedzenia było dopuszczenie do powstania szkód w budynku, niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców oraz wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

- pozwana ma dziewiętnaście lat, w tej chwili jest bezrobotną bez prawa do zasiłku, poprzednio pracowała w (...) oraz na targu, straciła pracę w wyniku redukcji pracowników, w pewnym okresie korzystała z pomocy (...) w D., teraz korzysta z pomocy (...), razem zobowiązali się spłacić zadłużenie w opłatach za mieszkanie do połowy czerwca 2013 roku.

W ocenie sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa swoje żądanie oparła na przepisie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Poza sporem pozostaje fakt, iż pozwana faktycznie przez okres około czterech - pięciu miesięcy zakłócała spokój i porządek w budynku. W jej mieszkaniu odbywały się libacje alkoholowe z udziałem wielu znajomych, miały miejsce interwencje policji. Pozwana potwierdziła powyższy fakt, jak również fakt posiadania przez pewien czas butli gazowej w mieszkaniu oraz zamieszkiwania razem z nią innych osób. W tym zakresie jej zeznania są częściowo zgodne z zeznaniami świadków K. E. oraz E. G. oraz z informacją z Komendy Powiatowej Policji w D., a dotyczącej przeprowadzonych w mieszkaniu pozwanej interwencji policji oraz ich przyczyn. Po pewnym czasie jednak ta sytuacja uległa poprawie, a sąd dał w tym zakresie wiarę zeznaniom pozwanej oraz świadkom M. N. i K. G..

Dokonując oceny materiału dowodowego sąd wziął pod uwagę fakt, iż nie zostało udowodnione w sposób jasny, jednoznaczny i nie pozostawiający wątpliwości, iż to właśnie pozwana lub któryś z jej znajomych dokonał zniszczenia zajmowanego przez pozwaną lokalu czy części wspólnych budynku. Przesłuchiwane w toku postępowania K. E. i E. G. zeznały, iż to goście pozwanej zepsuli toaletę na piętrze, uszczelki w drzwiach, zdewastowali ściany na parterze, jednak swoje zeznania opierały jedynie na fakcie, iż wskazane urządzenia i elementy budynku uległy zniszczeniu i w tym czasie do pozwanej przychodzili goście określonego autoramentu. Żaden ze świadków nie wskazał ani kiedy ani w jakich okolicznościach doszło do tych zniszczeń. Świadek E. G. zeznała, że o zepsuciu toalety wie od sąsiadów. Należy

także zauważyć, iż zeznania wskazanych świadków nacechowane były sporą dozą niechęci do pozwanej, co pozbawia je, przynajmniej w części waloru wiarygodności.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 przywołanej na wstępie ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Sytuacja taka dotyczy także nakazania opuszczenia lokalu socjalnego (podobnie Sąd Najwyższy w uchwale wydanej w sprawie III CZP 11/13 w dniu 05 kwietnia 2013 roku). Art. 14 ust. 3 stanowi, iż sąd z urzędu bada czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W przypadku osób, których eksmisja następuje z powodów wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy sąd może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, z tym, że nie dotyczy to osób wymienionych w art. 14 ust. 4 (art. 14 ust. 5 w związku z art. 13 ustawy). W przedmiotowej sprawie, jakkolwiek żądanie eksmisji pozwanej z zajmowanego lokalu, co do zasady, jest słuszne i zasługuje na uwzględnienie, to sąd nie mógł pozbawić pozwanej prawa do lokalu socjalnego. J. K. jest osoba bezrobotną, bez prawa do zasiłku, korzysta z pomocy finansowej konkubenta. Ponadto sąd wziął pod uwagę także fakt, iż pozwana zmieniła swój sposób bycia i zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Wszystkie te okoliczności zadecydowały, iż sąd orzekł, jak w wyroku.

Orzeczenie o kosztach oparte zostało na treści art. 102 k.p.c. Sytuacja majątkowa pozwanej nie pozwala na poniesienie jej kosztów postępowania w jakiegokolwiek części.

Wapelacji strona powodowa zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 14 i 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów... przez uznanie, że pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, gdy tymczasem przepis art. 17 tej ustawy wyłącza zastosowanie art. 14 ustawy, ponieważ przepisów dotyczących ustalania prawa do lokalu socjalnego nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykracanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskazanego wyroku przez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja jest uzasadniona i podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym sprawy. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy nie podziela jednak do końca oceny prawnej tego stanu faktycznego oraz wyciągniętych z tej oceny wniosków, kierując się następującymi względami: - przyczyną wypowiedzenia przez stronę powodową umowy najmu było dopuszczanie przez pozwaną do powstawania szkód, niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców oraz wykracanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, co czyniło uciążliwym korzystanie z innych lokali; - przesłanki te zawarte były w § 5 łączącej strony umowy najmu, jak również – wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji – znalazły jednoznaczne potwierdzenie w materiale dowodowym sprawy w postaci dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków, jak i zeznaniach samej pozwanej;

- zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów... , w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy; tylko dodatkowo należy zauważyć, że ust. 4 pkt. 5 tego artykułu wprowadza zakaz nieorzekania o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, który w niniejszej sprawie - poza jedynie słownym oświadczeniem pozwanej - nie został potwierdzony jakimkolwiek choćby dokumentem; - z kolei przepis art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów... stanowi, że przepisów art. 14 i 16 tej ustawy **nie stosuje się**, gdy powodem opróżnienia lokalu jest m.in. wykracanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w tym budynku, a przesłanki te niewątpliwie w przedmiotowej sprawie zostały wykazane i spełnione

Z tych przyczyn zaskarżony wyrok w pkt. II podlegał zmianie przez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego

/ art. 386 § 1 kpc /, natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc .