

Sygn. akt V Ca 1231/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Fronczak
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek (spr.) SR del. Joanna Machoń
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko C. K., M. K. (1), M. K. (2) i J. K.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt XVI C 707/11

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 1231/12

UZASADNIENIE

Pozwem z 15 września 2011 r. miasto (...) wniosło o nakazanie pozwanym C. K., M. K. (1) oraz małoletnim M. K. (2) i J. K. reprezentowanym przez przedstawicieli ustawowych opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Pozwani nie zajęli stanowiska w sprawie.

Wyrokiem zaocznym z 9 lutego 2012 roku, wydanym w sprawie XVI C 707/11, Sąd Rejonowy (...) nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z rzeczami, które w nim się znajdują i osobami, które prawa ich reprezentują, orzekł, że C. K., M. K. (1), M. K. (2) i J. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

3 grudnia 1990 r. miasto (...), jako wynajmujący, zawarł z C. K., jako najemcą, umowę najmu, na mocy której oddał jej w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W.. Zgodnie z § 4 tej umowy, C. K. była obowiązana opłacać co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

W związku z faktem, że C. K. przestała opłacać czynsz i świadczenia za zajmowany lokal, pismami z dnia 22 listopada 2010 r. wynajmujący wezwał ją i jej syna do spłaty zadłużenia, wynoszącego według stanu konta czynszowego na dzień 31 października 2010 r. 10.393,54 złotych oraz uregulowania bieżących należności - w terminie 30 dni od dnia otrzymania pism, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wynajmujący uprzedził pozwanych, że po bezskutecznym upływie podanego w pismach terminu zostanie im wypowiedziany najem, a do sądu zostanie skierowana sprawa o eksmisję i zwrot należnych kwot. C. K. i M. K. (1) odebrali powyższe pisma w dniu 25 listopada

2010 r.

Wobec bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego C. K. i M. K. (1) na spłatę zadłużenia, wynajmujący pismami z dnia 14 stycznia 2011 r. wypowiedział im umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...), ze skutkiem na dzień 31 marca 2011 r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Jako przyczynę wypowiedzenia najmu wynajmujący wskazał, iż kwota zaległości w miesięcznych opłatach za najem przedmiotowego lokalu obejmuje ponad trzy okresy płatności. W piśmie tym wynajmujący wezwał ponadto C. K. i M. K. (1) do opróżnienia lokalu i przekazania go do jego dyspozycji najpóźniej do dnia 31 marca 2011 r. C. K. i M. K. (1) odebrali powyższe pisma w dniu 24 stycznia 2011 r.

C. K. ma 77 lat, jest osobą schorowaną, zamieszkuje w powyższym lokalu nr (...) wraz z synem M. K. (1) i jego małoletnimi dziećmi J. K. i M. K. (2). M. K. (1) nie posiada nieruchomości ani innego majątku.

W ocenie Sądu I instancji powód udowodnił, że łączący go na mocy umowy najmu zawartej z C. K. stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. ustał, gdyż umowa ta została skutecznie wypowiedziana przez wynajmującego pismami z dnia 14 stycznia 2011 r., doręczonymi najemcom w dniu 24 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy wskazał, że powód wykazał za pomocą przedłożonych w załączeniu do pozwu dokumentów, że przed złożeniem pozwanych oświadczeń o wypowiedzeniu umowy najmu wezwał ich na piśmie do uregulowania zaległych i bieżących należności, a zatem po bezskutecznym upływie określonego terminu powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu. Wypowiedzenie to, dokonane w dniu 24 grudnia 2009 r. (data doręczenia pisma z dnia 7 grudnia 2009 r. zawierającego to oświadczenie), odniosło w ocenie Sądu I instancji skutek w postaci ustania łączącej strony umowy najmu z dniem 31 stycznia 2010 r., tj. na koniec miesiąca kalendarzowego, po upływie miesięcznego terminu wypowiedzenia, dlatego Sąd Rejonowy nakazał pozwany opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z rzeczami, które się w nim znajdują i osobami, które prawa ich reprezentują.

Wobec faktu, iż pozwani nie stawili się na rozprawie i nie zajęli stanowiska w sprawie, Sąd I instancji na podstawie art. 339 k.p.c. wydał wyrok zaoczny.

Z uwagi zaś na fakt, że C. K. wywodziła swoje prawo do lokalu z umowy najmu, a pozwani M. K. (1) i małoletnie M. K. (2) i J. K. do czasu wygaśnięcia stosunku najmu mieli zależne od najemcy prawo zajmowania lokalu, Sąd Rejonowy uznał iż w przypadku orzeczenia eksmisji istnieje w stosunku do wszystkich pozwanych obowiązek wydania orzeczenia w przedmiocie ich uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, co oznacza, że należało rozważyć i orzec czy pozwany przysługuje tego rodzaju uprawnienie.

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 14 ust. 3 Ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, oraz podniósł, że ust. 4 powyższego artykułu wskazuje kategorie osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu

socjalnego. Zdaniem Sądu I instancji pozwani: M. K. (1) i jego dzieci M. K. (2) i J. K. spełniają warunki z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy, obligujące Sąd do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego, bowiem M. K. (2) i J. K. są osobami małoletnimi. W ocenie Sądu Rejonowego nie ulegało wątpliwości, iż powyższe osoby nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, bowiem jak wynika z protokołu znajdującego się w aktach lokalowych, M. K. (1) nie posiada żadnych nieruchomości ani innego majątku, a tym samym nie posiada mieszkania, w którym mógłby zamieszkać wraz z dziećmi po wykonaniu wyroku eksmisyjnego. Sąd I instancji podkreślił, że powód nie kwestionował prawdziwości informacji zawartych w powyższym oświadczeniu..

Ponadto Sąd Rejonowy, na podstawie art. 14 ust. 3 Ustawy orzekł, że uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje również C. K., wskazując, że z akt lokalowych wynika, iż pozwana jest osobą starszą (ma 77 lat) i schorowaną, a tym samym znajduje się w trudnej sytuacji życiowej, co jednoznacznie przemawiało w ocenie Sądu Rejonowego za przyznaniem jej prawa do lokalu socjalnego. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że z okoliczności sprawy nie wynika, aby dotychczasowy sposób korzystania przez C. K. z lokalu przemawiał przeciwko przyznaniu jej prawa do lokalu socjalnego.

Sąd I instancji wskazał także, iż powód w toku postępowania nie wnosił o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, jak również nie powoływał się na okoliczność, iż którykolwiek z pozwanych, w szczególności C. K., posiada prawo do innego lokalu niż dotychczas zajmowany.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik.

Apelację od powyższego wyroku zaocznego wniósł powód, skarżąc orzeczenie w zakresie orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Apelujący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art.14 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r. nr 31, poz.266 z późn.zm / polegającą na ustaleniu przez Sąd I instancji, że pozwanym C. i M. K. (1) i ich małoletnim dzieciom M. i J. K. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Wskazując na powyższy zarzut powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uchylenie orzeczenia w zaskarżonym zakresie i orzeczenie o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną.

Nie ma żadnych podstaw do uznania, iż Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni art. 14 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Należy podkreślić, iż takie uchybienie odnosi się do mylnego odczytania treści i wadliwego ustalenia właściwego znaczenia określonej normy prawnej, czego w przedmiotowej sprawie Sądowi Rejonowemu zarzucić nie można. Motywy zaskarżonego orzeczenia nie wskazują bowiem, aby Sąd meriti w nieodpowiedni sposób interpretował znaczenie tego przepisu. Należy wskazać, iż powołany przepis obliguje sąd do pozytywnego lub negatywnego orzeczenia o uprawnieniu osób eksmitowanych – byłych lokatorów – do lokalu socjalnego (por. R. Diczek „Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów”, wydanie 4, LexisNexis, Warszawa 2010), obowiązku tego w żadnym wypadku nie wyłącza okoliczność, iż pozwany nie zajmował stanowiska w sprawie, jak to miało miejsce w niniejszym postępowaniu.

Wprawdzie rację ma skarżący, iż bierność strony w toku postępowania sądowego nie powinna skutkować rozstrzygnięciem na jej korzyść, jednakże należy wskazać, iż ocena dokonana przez Sąd I instancji w zakresie sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych nie była, wbrew twierdzeniom apelującego, dowolna. Sąd I instancji oparł się bowiem na dokumentach znajdujących się w aktach lokalowych, a także na okolicznościach wskazanych przez powoda. Należy podkreślić, iż powód nie kwestionował danych znajdujących się w aktach lokalowych. Także na etapie postępowania apelacyjnego nie przedstawił żadnych dowodów na to, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanych jest w rzeczywistości inna, niż ustalił to Sąd Rejonowy. Co więcej, apelujący okoliczności takich nawet nie podnosi, wskazując jedynie, iż Sąd I instancji zaniechał przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie, z czym jednak – jak wskazano powyżej – nie można się zgodzić.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.