

Sygn. akt II Ca 285/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 18 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Mokras (spr.)
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Marian Raszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K.

przeciwko G. G. (1) , A. G. (1), J. G. i małoletniemu D. G. reprezentowanemu przez J. i A. G. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej G. G. (1)

od wyroku częściowo zaocznego Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 12 lutego 2014r. sygn. akt I C 2992/13

I. oddala apelację,

II. nie obciąża pozwanej G. G. (1) kosztami postępowania

apelacyjnego.

II Ca 285/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu nakazał pozwanym: G. G. (1), A. G. (1), J. G. i małoletniemu D. G. reprezentowanemu przez J. i A. G. (1) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi – Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w K., składający się z trzech izb o łącznej powierzchni użytkowej 37,61 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym, ustalił, że pozwanym G. G. (2), A. G. (1) i małoletniemu D. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymał wykonanie eksmisji w stosunku do tych pozwanych do czasu złożenia przez Miasto K. oferty najmu lokalu socjalnego, ustalił, że pozwanej J. G. nie przysługuje

uprawnienie do lokalu socjalnego i orzekł o kosztach postępowania, z tym, że wyrok w stosunku do pozwanych D. G., J. G. i A. G. (1) jest zaoczny.

Rozstrzygnięcie swoje sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach: najemcą lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w K. przy ulicy (...) była pozwana G. G. (1). Razem z nią zamieszkiwali pozwani A. G. (1) i J. G. oraz ich małoletni syn D.. Pismem z dnia 3 listopada 2010 r. powód wezwał pozwaną G. G. (1) do zapłaty zaległych opłat z tytułu najmu lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do dokonania zapłaty. Pozwana odebrała powyższe pismo w dniu 12 listopada 2010 r. W piśmie tym wskazano również, że brak wpłaty spowoduje rozwiązanie umowy najmu. Należność nie została uregulowana. Pismem z dnia 18 marca 2011 r. wypowiedziano pozwanej G. G. (1) umowę najmu. Pozwana odebrała to pismo w dniu 21 marca 2011 r. Powód dochodził również przed sądem od pozwanych nieuregulowanych należności związanych z najmem lokalu i uzyskał korzystne dla siebie orzeczenia sądu.

Pozwana G. G. (1) jest emerytką i otrzymuje 719 zł. emerytury. Jej syn A. G. (1) jest osobą niepełnosprawną i utrzymuje się z zasiłku z pomocy społecznej w wysokości 400 zł. Małoletni D. ma (...) lat. Pozwani ci prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. J. G. wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu w lipcu 2013 r., pozostawiła natomiast w nim swoje rzeczy.

Po dokonaniu powyższych ustaleń sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego z uwagi na to, że umowa najmu została im skutecznie wypowiedziana. Z uwagi na sytuację pozwanych G. G. (1), A. G. (2) i D. G. przyznał im prawo do lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana G. G. (1) domagając się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Poza sporem pozostaje, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie rozwiązana. Przyczyną wypowiedzenia najmu była zaległość w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu. Powód, czemu pozwana nie zaprzecza, wezwał ją do zapłaty zaległości wyznaczając do tego miesięczny termin i uprzedzając na piśmie o zamiarze wypowiedzenia w razie nieuregulowania zaległości a po bezskutecznym upływie terminu pismem z dnia 18 marca 2011 r. wypowiedział pozwanej umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia. Pozwana pismo wypowiadające jej umowę najmu z powodu nieuregulowania zaległości w opłatach, odebrała w dniu 18 marca 2011 r. a więc zgodnie z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2014r. poz. 150). pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania powyższego lokalu w dniu 30 kwietnia 2011 r. W związku z powyższym zasadnie została wezwana do opuszczenia, opróżnienia i wydania go powodowi. Zarzuty podniesione przez skarżącą w apelacji nie mają wpływu na treść rozstrzygnięcia. Pozwana powołuje się bowiem na swą oraz pozostałych najemców trudną sytuację życiową i materialną. Powyższe okoliczności wziął pod uwagę sąd pierwszej instancji i zgodnie z art. 14 ust. 1 i 4 pkt 2 i 4 cytowanej ustawy przyznał pozwany G. G. (1) (emerytka), A. G. (1) (niepełnosprawny) i D. G. (małoletni) prawo do lokalu socjalnego.

Nie ma wpływu na zasadność żądania eksmisji okoliczność, że jeden z domowników – pozwana J. G. nie dokładała się do czynszu i nie przebywa w tym lokalu, choć pozostawiła w lokalu, jak twierdzi skarżąca „jakieś rzeczy”.

Skarżąca nie posiada, wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu i żądanie wynajmującego do jego opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi jest uzasadnione.

W związku z powyższym apelacja jako niezasadna winna zostać oddalona. W tym stanie rzeczy i na zasadzie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w wyroku.