

Sygn. akt II Ca 851/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska**

Sędziowie: **SSO Barbara Dziewięcka**

SSO Teresa Strojnowska (spr.)

Protokolant: st. prot. sąd. Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2014 r. w Kielcach

sprawy z powództwa Gminy K. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w K.

przeciwko Z. W. i T. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego

w Końskich z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. I C 479/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 851/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013r. sygn. I C 479/13 w sprawie z powództwa Gminy K. w K. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w K. przeciwko Z. W., M. W., T. W. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Końskich nakazał pozwany Z. W., T. W. wraz z rzeczami opróżnienie lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul.(...) (pkt I), orzekł o uprawnieniu Z. W., T. W. do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II), nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III), oddalił powództwo w stosunku do M. W. (pkt IV), oraz orzekł o kosztach procesu (pkt V).

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal mieszkalny położony w K.przy ul.(...)znajduje się obecnie w dyspozycji powoda. W dniu 9 stycznia 1973r. poprzednik prawny powoda - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w K.zawarł z Z.i T.małżonkami W.umowę najmu tego lokalu, którzy zamieszkują tam do dziś.

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 1996r. Sąd Rejonowy w Kielcach sygn. VII C 847/96 orzekł eksmisję Z. i T. małżonków W. z tego mieszkania i o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Orzeczenie to nie zostało wykonane. Małżonkowie W. nadal zajmują ten lokal, nie uiszczają regularnie opłat z tytułu czynszu, mieszkanie jest z tego tytułu „zadłużone”. Pismem z dnia 10 stycznia 2011r., doręczonym w tym dniu, powód wezwał pozwanego Z. W. do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 19 791,90 zł (16-17). Wobec narastającego zadłużenia, które w marcu 2012r. wynosiło już 22 796,06 zł, powód pismem z dnia 20 marca 2012r., doręczonym w dniu 23 marca 2012r. (k.12-13), wezwał pozwanych Z. i T. małżonków W. do zapłaty w/w kwoty zadłużenia, w terminie 30 dni po rygorem wypowiedzenia umowy najmu,

w przypadku nie uregulowania zadłużenia. Pozwani w określonym terminie nie uregulowali należności i pismem z dnia 27 kwietnia 2012r., doręczonym w dniu 30 kwietnia 2012r. (k.10-11) powód wypowiedział pozwanym T. i Z. małżonkom W. umowę najmu oraz wezwał do wydania lokalu w terminie do dnia 14 czerwca 2012r.

Pozwani pozostali w tym lokalu, nadal nie uiszczali regularnie czynszu w ustalonej wysokości i zadłużenie z tego tytułu na dzień 19 lipca 2013r. wynosiło kwotę 20 502,15 zł – jako należność główna oraz 4 378,65 zł z tytułu odsetek. Istniejące zadłużenie i brak wpłat było powodem żądania eksmisji pozwanych tj. Z. i T. małżonków W. oraz ich dorosłego syna M. W..

Pozwany M. W. nie mieszka już z rodzicami od 1986r., w dniu 10 września 2013r. dokonał zameldowania na pobyt stały na terenie gminy B. (pismo Urzędu Miasta i Gminy K. z dnia 16 grudnia 2013r. (k.72).

Pozwani Z. i T. małżonkowie W. przyznali, że nie płacili regularnie czynszu w ustalonej wysokości, z powodu trudności finansowych, wpłacali na rzecz powoda różne kwoty, min.64,72 zł, spłacali też wcześniejsze zadłużenie dokonując dobrowolnych wpłat własnych, zaległości z tytułu zadłużenia są także egzekwowane w drodze egzekucji. Okoliczność ta nie miała jednak wpływu na uznanie skuteczności dokonanego wypowiedzenia (istniejące zadłużenie, nie uregulowane mimo określenia dodatkowego terminu) i następnie zasadności żądania pozwu względem tych pozwanych.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał roszczenie powoda za zasadne wobec Z. i T. małżonków W.. Z powodu sytuacji materialnej tych pozwanych, Sąd Rejonowy orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego i do czasu przedstawienia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o lokal socjalny, wstrzymał wykonanie orzeczenia o eksmisji.

Sąd oddalił powództwo przeciwko pozwanemu M. W., bowiem, pozwany ten w piśmie procesowym z dnia 19 września 2013r. (k.41) przedstawił, że nie mieszka w domu z rodzicami od 1986r, potwierdził to również pozwany Z. W., że syn M. W., wyprowadził się z domu w 1986r. Powód nie przedstawił dowodów na okoliczność zamieszkiwania M. W. w przedmiotowym lokalu, nie cofnął powództwa, dlatego też sąd je oddalił.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani T. i Z. małżonkowie W. , zaskarżając go w pkt I, II, III, V i zarzucili, że wyrok został wydany na podstawie „spreparowanych fałszywych zarzutów autorstwa likwidatora, zarazem pełnomocnika – r.pr. Z. S., wspólnie z K. J., pełniącą funkcję starszego referenta d/s. kontroli rozliczeń, mimo braku odpowiednich kwalifikacji oraz dyrektora ZGM – M. P., bezprawnie osiągających osobiste korzyści materialne...”. Podtrzymali swoje wnioski dowodowe, zawarte w piśmie z dnia 3 października 2013r. oraz zastrzeżenia w trybie art.162 k.p.c. zawarte w piśmie procesowym z dnia 25 listopada 2013r.

Mimo nie regulowania opłat z tytułu czynszu w pełnej wysokości, wyrok jest błędny, powództwo winno zostać oddalone.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja i zarzuty w niej zawarte nie są uzasadnione i nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń, jak również oceny prawnej, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Powód występując z roszczeniem o eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. przy ul.(...), wskazał, że lokal ten pozostaje w zasobach mieszkaniowych Gminy, że pozwani mają status lokatora w rozumieniu art.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i jako podstawę żądania eksmisji pozwanych wskazał występujące zadłużenie, spowodowanie nieregularnymi, niższymi od ustalonych, opłatami za zajmowany lokal.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r., poz.150), zwana dalej „u.o.p.l.” ma zastosowanie do umów, zawieranych pomiędzy lokatorem, czyli najemcą lokalu lub osobą używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności a

wynajmującym lub inną osobą, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art.2 pkt 1 i 2 u.o.p.l.

Powód przyznał okoliczność, że łączy go z pozwanymi T. i Z. małżonkami W. umowa najmu, skoro mimo prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach o eksmisję Z. i T. małżonków W. sygn. VII C 847/96 (k.18), zamieszkują w nim nadal i opłacają na poczet czynszu nieregularnie kwoty, jednak niższe od ustalonej wysokości.

Do obowiązków lokatora zajmującego lokal na podstawie umowy, należy min. uiszczanie opłat związanych z korzystaniem z mieszkania. Pozwani T.i Z.małżonkowie W.mimo, iż zajmują lokal i korzystają z niego, nie opłacają regularnie czynszu w ustalonej wysokości. Okoliczność ta została przez nich przyznana (zeznania Z. W.k.70). Istnienie zadłużenia z tytułu czynszu potwierdził także pracownik powoda świadek K. J., która zeznała, że przeciwko pozwany prowadzone jest postępowanie egzekucyjne o należności czynszowe, że pozwani od stycznia 2014r. opłacają ok. 20% kwoty bieżącego czynszu tj. ok.65,00 zł, co powoduje, że zadłużenie narasta. Poza tym pozwani dokonują wpłat własnych na poczet istniejącego już zadłużenia, które w przypadku braku oznaczenia miesiąca jakiego dotyczą, są zaliczane na poczet najwcześniejszego długu.

Przepis art.11 ust.1 u.o.p.l. stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust.2-5 oraz w art.21 ust.4 i 5 u.o.p.l.

Jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (art.11 ust.2 pkt 2 u.o.p.l.).

Powód pismem z dnia 20 marca 2012r., doręczonym 23 marca 2012r. wezwał pozwanych do uregulowania zaległości w kwocie 22 476,50 zł w ciągu 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu (k.12-13).

Dokonane przez powoda wypowiedzenie dokonane w piśmie z dnia 27 kwietnia 2012r. z powodu istniejącego zadłużenia i nie uregulowania go w dodatkowym miesięcznym terminie, zakreślonym pozwany, w piśmie z dnia 20 marca 2012r. pod rygorem dokonania wypowiedzenia jest skuteczne w świetle art. art.11 ust.2 pkt 2 u.o.p.l. Bezsporne jest, iż pozwani po otrzymaniu wezwania z dnia 20 marca 2012r. do uregulowania w terminie 30 dni zadłużenia wynoszącego 22 476,50 zł, nie uiszcili powyższej należności.

W tej sytuacji nie może budzić wątpliwości, że powód był uprawniony wystąpienia z roszczeniem o eksmisję przeciwko pozwany, jako zajmującym lokal bez tytułu prawnego, wobec skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

Powód na rozprawie w dniu 4 października 2013r. nie kwestionował uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego mając na uwadze ich sytuację materialną, ponadto złożył pozwany w tym dniu propozycję zamiany zajmowanego przez nich mieszkania na mniejsze, lecz pozwany Z. W. kategorycznie odmówił przyjęcia takiej propozycji (k.55), nie .

Pismo z dnia 25 listopada 2013r. zatytułowane „Zastrzeżenie art.162 k.p.c.” zawierało żądanie dokonania zapisów w protokole przyszłej rozprawy wyznaczonej na dzień 6 grudnia 2013r., o naruszeniu przepisów postępowania przez pełnomocnika powoda – r.pr. Z. S..

Zgodnie z treścią art.162 k.p.c. strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, najbliższym posiedzeniu, zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc zastrzeżenia do protokołu. Celem tego przepisu jest doraźna kontrola czynności sądu i bezzwłoczne doprowadzenie do usunięcia uchybienia, dlatego też termin zgłaszania zastrzeżeń jest ograniczony i dla strony obecnej na posiedzeniu trwa od chwili dokonania przez sąd kwestionowanej czynności do czasu zakończenia posiedzenia, a dla nieobecnej – do zakończenia najbliższego posiedzenia, na którym mogła się stawić.

Zgłoszone przez pozwanych „zastrzeżenia art.162 k.p.c.” zawarte w piśmie z dnia 25 listopada 2013r. (k.60), dotyczyły nieprawidłowych, zdaniem pozwanych, zachowań pełnomocnika powoda a nie sądu, zostały dokonane przed terminem pierwszej rozprawy wyznaczonej na dzień 4 grudnia 2013r., w istocie są stanowiskiem w sprawie.

Wnioski dowodowe zawarte w załączniku do pisma z dnia 3 października 2013r. (k.25 i n.) w postaci min. kserokopii korespondencji dotyczącej wymiany okien w mieszkaniu zajmowanym przez pozwanych (k.3131), kserokopii pism procesowych składanych w sprawie I C 165/09 o zapłatę (k.33-36), kserokopii pisma do sprawy I Co 157/13 w sprawie Km 2/12 (k.39), podobnie jak kserokopia informacji powoda z dnia 2 grudnia 2009r. o wysokości miesięcznych opłat za lokal zajmowany przez pozwanych obowiązujących od miesiąca 1 października 2009r. (k.32), nie miały dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia.

Wydruk opłat dokonywanych przez pozwanych na poczet czynszu za okres od stycznia 2009r. do lipca 2013r. (k.42-44) stanowi dowód na to, iż pozwani nie uiszczali regularnie czynszu za zajmowany lokal, że posiadali zadłużenie z tego tytułu, zarówno w dacie sporządzenia wezwania do zapłaty z dnia 20 marca 2012r. i zakresienia dodatkowego miesięcznego terminu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, jak również w dacie wypowiedzenia pismem z dnia 27 kwietnia 2012r. (k.10) oraz w dacie wytoczenia powództwa (k.1). Pozwani poza ogólnym zakwestionowaniem słuszności Aneksów do wysokości opłat związanych z korzystaniem z lokalu (k.47-51) nie przedstawili żadnych istotnych zarzutów, wraz z uzasadnieniem ani też dowodów.

Wysokość zadłużenia pozwanych na dzień 14 października 2013r. wynosiła 18 446,39 zł, co skorygował pełnomocnik powoda w piśmie procesowym z dnia 28 października 2013r. 9k.62). Błąd ten nie miał jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Kluczowym było bowiem ustalenie skuteczności dokonanego wypowiedzenia, zawartego w piśmie z dnia 27 kwietnia 2012r. (k.10), co skutkowało tym, iż pozwani zajmują obecnie lokal bez tytułu prawnego, a zatem żądanie powoda eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest uzasadnione. Pozwani nie zaprzeczyli i nie zakwestionowali skutecznie istnienia zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z mieszkania wskazanego w piśmie z dnia 20 marca 2012r., obejmującego wiele miesięcy, nie tylko trzy, kiedy zostali wezwani do jego zapłaty w terminie 30 dni (k.12), jak również nie wykazali aby istniejące zadłużenie uregulowali w określonym terminie lub co najmniej w dacie dokonania wypowiedzenia.

Bezzasadne są zarzuty dotyczące naruszenia przez pełnomocnika powoda art.233 k.k. przez podanie, że wyrok o eksmisję z dnia 30 grudnia 1986r. dotyczy wszystkich pozwanych, podczas gdy faktycznie obejmował jedynie pozwanych T. i Z. małżonków W., fakt ten wynika wprost z treści tego orzeczenia (k.29). Ta niedokładność nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Przedstawione przez strony dowody zostały przez Sąd Rejonowy ocenione i zweryfikowane, czemu sąd dał wyraz w wyroku i następnie w jego uzasadnieniu w stopniu umożliwiającym odtworzenie sfery motywacyjnej sądu.

Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona w toku postępowania odwoławczego jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r. IV CSK 290/09, LEX nr 560607).

Nie wystarczy przedstawić, jak to czynią pozwani, alternatywny stan faktyczny. W szczególności, że żądanie eksmisji nie jest uzasadnione, bo przecież uiszczają część opłat za korzystanie z mieszkania, że wpłaty dotyczą innych okresów aniżeli wskazał powód, skoro nie wykazali, że w dacie wezwania ich pismem z dnia 20 marca 2012r. do zapłaty zadłużenia w kwocie 22 476,50 zł zadłużenie takie nie istniało, lub że je uiszcili w określonym 30-dniowym terminie, że w dacie dokonania wypowiedzenia w piśmie z dnia 27 kwietnia 2012r. również nie byli zadłużeni.

Wskazać należy, że ocena dowodu z zeznań świadka K. J., zeznań pozwanego była prawidłowa. W szczególności ocena ta w żaden sposób nie narusza zasad wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego i w połączeniu z pozostałymi dowodami

w sprawie, prowadzi do słusznych wniosków, że umowa najmu została prawidłowo i skutecznie wypowiedziana, że pozwani nie mają obecnie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i żądanie powoda o ich eksmisję jest uzasadnione.

Sąd Rejonowy dokonał również prawidłowej oceny prawej, przyjmując, że powództwo znajduje oparcie w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zarówno co do żądania eksmisji pozwanych, jak też orzeczenia o przysługującym pozwanym uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani bowiem posiadali status lokatora w rozumieniu art. 2 pkt 1 tej ustawy, gdyż zajmowali ten lokal na podstawie umowy najmu, a więc innej niż prawo własności. Obecnie powód wypowiedział tę umowę i pozwani zajmujący nadal przedmiotowy lokal, nie posiadają już do niego tytułu prawnego.

Zgłoszone przez powoda żądanie eksmisji nie narusza art.5 k.c. Fakt długoletniego zajmowania przez pozwanych lokalu, czy też niskie dochody, nie usprawiedliwia traktowania żądania wydania lokalu jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Zauważenia wymaga, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, zaś zastosowanie art.5 k.c. nie obejmuje sytuacji, w których interes strony podlega ochronie za pomocą innych środków prawnych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04, Lex nr 277869). Ponadto należy podnieść, że pozwani stanowczo odmówili przyjęcia pozycji, zgłoszonej przez powoda na rozprawie w dniu 4 października 2013r. (k.55) - zamiany zajmowanego lokalu na mniejszy, o niższym czynszu, co umożliwiłoby ponoszenie opłat związanych z korzystaniem z mniejszego mieszkania,

W świetle przedstawionych okoliczności apelacja pozwanych i zarzuty w niej podniesione okazały się bezzasadne, zaskarżony wyrok prawidłowy, co skutkowało oddaleniem apelacji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO T.Strojnowska SSO M.Bajor - Nadolska SSO B.Dziewięcka