

Sygn. akt II Ca 85/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc (spr.)**

Sędziowie: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska**

**SSO Małgorzata Klesyk**

Protokolant: st. prot. sąd. Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2015 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko M. K. (1), S. K. i Z. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i o zapłatę

na skutek apelacji powoda oraz pozwanych S. K. i Z. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 25 czerwca 2014 r., sygn. VIII C 1351/12

oddala obie apelacje i koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.

**II Ca 85/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014r. Sąd Rejonowy w Kielcach nakazał pozwanym M. K. (1), S. K. i Z. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi oraz wydanie tego lokalu powodowi M. S. (1); orzekł że pozwanym M. K. (1), S. K. i Z. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu przedłużenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; zasądził od pozwanych M. K. (1) i Z. K. na rzecz powoda M. S. (1) 470,49 złotych ; oddalił jego powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie oraz w całości w stosunku do S. K.; odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie następujące ustalenia:

M. K. (2) posługujący się imieniem M. był najemcą lokalu nr (...) położonego w K. przy ulicy (...). Razem z nim zamieszkiwało rodzeństwo: M. K. (1) i Z. K. od dnia 25.01.1995r. oraz S. K. od dnia 9 października 1996r.

M. K. (2) zmarł dnia 2 lutego 2010r. Jego rodzeństwo pozostało w przedmiotowym lokalu. Lokal ten stanowił własność (...) Spółka z o.o. w G.. Po ogłoszeniu upadłości Spółki jej syndykem został W. K.. Pismem z dnia 17.07.2008r. W.

K. wystosował pismo zaadresowane do M. K. (3) wzywające go do uiszczenia zaległego czynszu w kwocie 3845,00 złotych. Nie ma dowodu doręczenia tego pisma adresatowi.

W. K. pismem z dnia 29.09.2008r., również skierowanym do M. K. (3), wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31.10.2008r. w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu za okres dłuższy niż trzy pełne okresy płatności. Nie ma dowodu doręczenia tego pisma.

Dnia 19.11.2008r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Kielcach jest prowadzona księga wieczysta (...). Jej stronami byli: W. K. działający jako syndyk masy upadłości w imieniu i na rzecz (...) Spółka z o.o. w G. w upadłości oraz M. S. (1). Do tego aktu W. K. złożył oświadczenie, że przedmiotowy lokal jest zajmowany na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony przez osobę trzecią, przy czym umowa ta została wypowiedziana z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Pismem z dnia 20.11.2008r. skierowanym do M. K. (3) W. K. poinformował o zmianie właściciela nieruchomości i wskazał, że na rzecz tego właściciela adresat pisma winien dokonać wydania lokalu. Nie ma dowodu doręczenia tego pisma.

S. K. od 4 czerwca 2012r. do dnia 9 lipca 2012r. a następnie od dnia 11.07. (...) do dnia 30.07. (...). przebywał w Wojewódzkim Szpitalu (...) w K. z rozpoznaniem schizofrenii paranoidalnej. Na podstawie decyzji z dnia 16.07.2012r. został umieszczony w Domu Pomocy Społecznej w O. z dniem 30.07.2012r. Obecnie jego stan zdrowia psychicznego jest stabilny, nie wymaga on ubezwłasnowolnienia. Utrzymuje się on z renty socjalnej w wysokości 862,80 złotych oraz zasiłku pielęgnacyjnego w kwocie 203,50 złotych. Z. K. jest bezrobotny, od roku 2004 i nadal uzyskuje pomoc z (...) w K. w formie finansowej i niepieniężnej. W okresie od 1.03.2011r. do 28.02.2013r. miał przyznany zasiłek stały i świadczenia zwrotne. Od roku 2013r został objęty pomocą w postaci bezpłatnych obiadów, schronienia w punkcie pomocy doraźnej dla bezdomnych. M. K. (1) jest osobą bezrobotną, od 1.09.2005r. ma na stałe przyznany zasiłek pielęgnacyjny a od września 2013r. pomoc w postaci bezpłatnych obiadów. W okresie od 10.09.2013r. do 11.10.2013r. przebywała w zamkniętym leczeniu psychiatrycznym.

M. K. (1), S. K. i Z. K. są uciążliwymi lokatorami.

Po nabyciu lokalu M. S. (1) usiłował skontaktować się lokatorami przedmiotowego lokalu ale nie otwierali mu oni drzwi. Udało mu się to po uroczystościach pogrzebowych M. K. (2). Powód wyraził zgodę na dalsze zamieszkiwanie M. K. (1), S. K. i Z. K. w przedmiotowym lokalu pod warunkiem, że zapłacą oni zaległy czynsz. Nadto wskazał, że czynsz będzie wynosił 230 złotych miesięcznie i po jego odbiór będzie zgłaszał się osobiście.

W dniu 25.06.2012r. M. S. (1) przesłał pozwanym wezwanie do opuszczenia lokalu. Korespondencja ta została zwrócona jako nie podjęta w terminie.

W dniu 22.05.2014r. w godzinach nocnych miał miejsce pożar przedmiotowego mieszkania. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal został wybudowany po 1918r. Jest on wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację. Stan techniczny lokalu jest mierny, jego układ przestrzenno- funkcjonalny przeciętny, zaś otoczenie i sąsiedztwo korzystne. Na dzień 4.06.2008r. jego wartość rynkowa wynosiła 76200 złotych.

Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> w budynkach wybudowanych w latach 1919 – 1945 dla lokalu o powierzchni od 60 do 80 m<sup>2</sup> przy standardzie średnim wynosiły w 2013r. dla lokali publicznego zasobu mieszkaniowego od 4,38 do 5,63 złotych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, iż faktem bezspornym jest, iż od 19. listopada 2007r. prawo własności przedmiotowego lokalu przysługuje powodowi M. S. (1). Stosunek najmu nawiązany między poprzednim właścicielem lokalu a M. K. (2) wygasł z dniem 2 lutego 2012r. na skutek śmierci M. K. (2). Pozwani nie wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po zmarłym bracie, gdyż nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. Nie można również uznać, że doszło do nawiązania umowy najmu między pozwany i powodem podczas rozmowy, w której powód wyraził zgodę na dalsze zamieszkiwanie pozwanych w tym lokalu o ile zapłacą zaległy czynsz.

Rozmowa ta w ocenie Sądu Rejonowego stanowiła propozycję zawarcia umowy ze stawką czynszu w wysokości po 230 złotych miesięcznie. Zatem roszczenie o eksmisję z lokalu mieszkalnego znajduje podstawę w art. 222 § 1 k.c.

Pozwani nie wykazali bowiem, że przysługuje im względem właściciela nieruchomości lokalowej uprawnienie do władania nią.

Pozwani korzystali z przedmiotowego lokalu na zasadzie umowy użyczenia. Są więc lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt.1 ustawy z dnia 21.06.2001r. W oparciu o art. 14 ust. 3 tej ustawy Sąd z urzędu był zobowiązany do zbadania, czy pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani są osobami nieporadnymi . S. K. i M. K. (1) cierpią na choroby wymagające leczenia psychiatrycznego. Wszyscy korzystają z pomocy (...)u, a osiągnane przez nich dochody w postaci renty czy zasiłków społecznych nie pozwalają na zamieszkiwanie w innym lokalu mieszkalnym. Powyższe okoliczności przemawiają za orzeczeniem o przysługującym im uprawnieniu do lokalu socjalnego. Powyższe skutkuje też wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę K. oferty najmu lokalu socjalnego ( art. 14 ust. 6 w/w ustawy).

Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiszczać co miesiąc odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Kwota 1200 złotych jakiej domagał się powód tytułem odszkodowania za miesiąc styczeń 2014r. nie znajduje żadnego uzasadnienia. Kwota powyższa jest bowiem oderwana od warunków jakie powyższy lokal spełnia, została zawyżona w stosunku do tych warunków. Nadto powód nie wykazał zasadności dochodzenia odszkodowania w tej wysokości. W ocenie Sądu Rejonowego powodowi należy się odszkodowanie za wskazany miesiąc ale według stawki 5,63 złotych za metr kwadratowy powierzchni lokalu jaka jest stosowana przy najmie lokali mieszkalnych należących do publicznego zasobu mieszkaniowego za rok 2013, przy uwzględnieniu, że lokal przedmiotowy znajduje się w budynku pochodzącym z lat 1919 - 1945 i ma powierzchni od 60 do 80 m<sup>2</sup>. Daje to kwotę 393,59 złotych. Do kwoty tej Sąd doliczył kwotę 76,90 złotych tytułem funduszu remontowego. Łączną kwotę 470,49 złotych Sąd zasądził od pozwanych Z. K. i M. K. (1). Powództwo w tym zakresie co do S. K. zostało oddalone, bowiem w styczniu 2014r. nie korzystał on z tego lokalu.

Mając na uwadze sytuację materialną pozwanych Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu.

**Apelacje** od tego wyroku wywiedli: powód oraz pozwani S. K. i Z. K..

**Pozwani zaskarżyli wyrok w części tj. co do punktów: I, II, III i IV.**

Zarzucili:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 659 k.c. w zw. z art. 60 k.c. polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu a oświadczenie powoda o możliwości dalszego zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu za odpłatnością 230 złotych miesięcznie traktować należy jako propozycję zawarcia umowy najmu – podczas gdy pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu per facta concludentia,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21-06-2001r. . w zw. z art. 476 k.c. poprzez przyjęcie, że zachodzą przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu podczas, gdy z okoliczności sprawy wynika, że niepłacenie czynszu przez pozwanych nie było wyrazem ich złej woli a co za tym idzie opóźnienie w zapłacie czynszu nie stanowiło zwłoki w rozumieniu w/w przepisu.

Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

**Powód zaskarżył powyższy wyrok w punktach: IV i V.**

Zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie swobodnej oceny materiału dowodowego przejawiającej się w bezpodstawnym przyjęciu stawek czynszu w lokalach gminnych jako podstawy oceny żądania powoda a także pominięcie inflacji za okres od nabycia mieszkania do żądania opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu oraz przez pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych, tj. położenia lokalu w ścisłym centrum miasta i jego stanu jako skutku zniszczeń dokonanych przez pozwanych a także pominięcie twierdzeń powoda co do wysokości składników żądanej opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku części ustaleń faktycznych, co uniemożliwiło kontrolę orzeczenia oraz poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w zaskarżonej części z przytoczeniem przepisów oraz niewskazania przyczyn dla których sąd pominął wskazane przez powoda dowody w sprawie wskazujące podstawę naliczenia kwoty 1200 złotych.

Zarzucił też naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przez nieuwzględnienie i w konsekwencji obniżenie należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu do kwot w rażąco stopniu odbiegających od wartości rynkowych,

- art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że za mieszkanie w ścisłym centrum K., osoby które je zniszczyły i zajmują bez tytułu prawnego będą płacić za jego bezumowne korzystanie stawkę wielokrotnie niższą niż rynkowa, co premiuje pozwanych i dezawuuje wartość wieloletniej pracy zamienionej w kapitał, mający być podstawą życia powoda na emeryturze,

- art. 6 k.c. w zw. z art. 8 a ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez przyjęcie wbrew części dowodów, że bezzasadne twierdzenie jednego z pozwanych, nie wyrażającego zgody na płacenie odszkodowania za zajmowany lokal ma jakąkolwiek wartość dowodową.

Wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonych punktach.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Obie apelacje nie zasługują na uwzględnienie.**

Sąd Rejonowy dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne. Z tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyciągnął trafny wniosek, że pozwani od dnia 3.02.2012r. zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Stosunek najmu tego lokalu wygasł wraz ze śmiercią brata pozwanych – M. K. (2) ( art. 691 § 3 k.c.). Rację ma Sąd pierwszej instancji, że pozwani nie wstąpili w stosunek najmu tego lokalu w oparciu o art. 691 § 1 k.c. Nie wykazali też w toku procesu, że przysługuje im inne skuteczne względem właściciela lokalu uprawnienie do władania nim ( art. 222 § 1 k.c.). Nie mają zwłaszcza racji pozwani, że doszło w wyniku rozmowy z powodem, przeprowadzonej w dniu pogrzebu ich brata M., do nawiązania umowy najmu. Powód w czasie tej rozmowy wyraził zgodę na ich dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu o ile uregulują zaległy czynsz. Potwierdziły to zeznania świadka M. S. (2). Jednak pozwani zaległości tych nie uregulowali. Podziela Sąd Okręgowy stanowisko sądu pierwszej instancji, że z powyższej rozmowy można co najwyżej wysnuć wniosek, iż powód złożył pozwany propozycję zawarcia umowy najmu tego lokalu z czynszem w wysokości po 230 złotych miesięcznie. Jest bezsporne, że pozwani w ogóle czynszu nie płacili. Stąd prawidłowo Sąd Rejonowy uznał żądanie powoda eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu za zasadne.

Powyższe wskazuje na niezasadność apelacji pozwanych Z. K. i S. K. .

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji powoda Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiszczać co miesiąc odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu, gdyby nim dysponował. Chodzi to o sytuację hipotetyczną, w której przedmiotowy lokal byłby wolny i jego właściciel miałby możliwość wynajęcia go. Ciężar dowodu co do wysokości należnego żądania z tego tytułu obciąża powoda (art. 6 k.c.). Powód nie wykazał, iż z wynajęcia przedmiotowego lokalu mógłby uzyskać kwotę 1200 złotych miesięcznie. Na powyższą okoliczność nie złożył żadnych wniosków dowodowych. Wskazana przez niego kalkulacja określająca co składa się na kwotę 1200 złotych ( k. 129) nie jest wykazaniem, że taką kwotę mógłby on uzyskać za wynajem przedmiotowego lokalu na wolnym rynku. Rację ma Sąd Rejonowy, że kwota w tej wysokości została podana w oderwaniu od warunków przedmiotowego lokalu. Sama lokalizacja lokalu nie jest czynnikiem decydującym o wysokości czynszu jaki za najem lokalu może uzyskać jego właściciel. Ważnym, decydującym czynnikiem jest standard tego lokalu, jego wyposażenie. W operacie szacunkowym tego lokalu sporządzonym w dniu 4.06.2008 r. dla celów jego nabycia przez powoda określono jego stan jako mierny. Wskazano, że wymiany wymaga wypaczona i zmurszała stolarka okienna, spróchniałe podłogi, armatura, stwierdzono na ścianach zawilgocenia i zagrzybienia, wskazano na słabe wyposażenie łazienki. W ocenie Sądu Okręgowego stan lokalu określonym w tym operacie ( a więc na czas jego nabycia przez powoda) może być przedmiotem rozważań co do wysokości należnego powodowi odszkodowania. Podniesienie standardu tego lokalu wymagałoby ze strony powoda znacznych nakładów finansowych.

Powód do apelacji dołączył wydruki z Internetu zawierające oferty wynajmu lokali mieszkalnych na terenie K.. Wydruki z Internetu nie są dowodami w sprawie. Nawet, gdyby można przypisać im taki walor, to zostały one złożone za późno ( art. 381 k.p.c.).

Skoro powód nie wykazał, że za wynajęcie spornego lokalu mógłby uzyskać wyższą kwotę od tej zasądzonej zaskarżonym wyrokiem, jego apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

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

Skoro obie apelacje zostały oddalone, Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie zniósł.

( SSO M. Klesyk) ( SSO T. Kołbuc) ( SSO M. Bajor- Nadolska)