

Sygn. akt IV Ca 298/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Curzydło, SO Elżbieta Jaroszewicz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2016r. wS.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. L.

przeciwko M. P.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w L. z dnia 9 marca 2016r., sygn. akt I C 756/15

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 298/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. L. w pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego w L. przeciwko M. P. wniosła o jego eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...) oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 11.08.2014 roku pozwanemu wypowiedziano umowę najmu – z powodu niezamieszkiwania w lokalu.

Pozwany M. P. nie złożył odpowiedzi na pozew. W toku rozprawy wniósł natomiast o oddalenie powództwa i wskazywał, iż wciąż zamieszkuje w spornym lokalu, nie podnajmował go, a skierowane do niego wypowiedzenie nie odniosło skutku.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że Gmina M. L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...).

W dniu 05.05.2010 roku Gmina zawarła z M. P. umowę najmu opisanego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i z początkiem obowiązywania określonym na dzień 01.05.2010r. Umowa ta obowiązuje do chwili obecnej, zaś M. P. zajmuje lokal.

W dniu 11.08.2014 roku Gmina M. L. skierowała do M. P. pismo zawierające wypowiedzenie ww. umowy, gdzie jako podstawę tego wypowiedzenia wskazano art. 11 ust. 3 pkt 1 uopl tj. okoliczność w postaci niezamieszkiwania najemcy

przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. M. P. do momentu otrzymania tej korespondencji zamieszkiwał w opisanym wyżej lokalu. Ustalił jednocześnie Sąd Rejonowy, że pozwany krótkotrwale i w różnych okresach przebywał ponadto w mieszkaniu położonym w L. przy ulicy (...) zajmowanym przez niepełnosprawną osobę bliską, gdzie odbierał część korespondencji).

Z ustaleń Sądu I instancji wynika także, że w dalszej korespondencji dotyczącej wypowiedzenia umowy najmu Gmina M. L. podawała M. P. rozbieżne podstawy dla wskazanej czynności – tj. m.in. „nielegalne podnajmowanie lokalu”.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo Gminy nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zauważył Sąd I instancji, że ustalony w sprawie stan faktyczny był częściowo bezsporny. Zarówno bowiem status własnościowy spornego lokalu, jak i fakt zawarcia oraz warunki umowy najmu łączącej strony, a także okoliczności i sam przebieg działań powódki zmierzających do wypowiedzenia tejże umowy zostały potwierdzone i udokumentowane.

Zwrócił jednocześnie Sąd Rejonowy uwagę na to, że w sprawie znalazły zastosowanie art. 222 § 1 kodeksu cywilnego oraz art. 11 Ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) (Dz. U. z 2014r. Nr 150 – tekst jedn.), regulujący szczegółowo kwestię wypowiedzenia umów najmu lokalu mieszkalnych.

Wobec dokonanych w sprawie ustaleń i wobec treści przytoczonej podstawy prawnej wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powódkę wobec pozwanego w dniu 11.08.2014 roku Sąd Rejonowy uznał za bezskuteczne - nieważne, gdyż sprzeczne z ww. przepisami. Zauważył Sąd Rejonowy, że wypowiedzenie obejmujące przyczyny wymienione w art. 11 ust. 3 pkt 1 uopl może nastąpić skutecznie wyłącznie w przypadku ustalenia - i to najpóźniej do momentu dokonania wypowiedzenia - okoliczności w postaci niezamieszkiwania najemcy w wynajmowanym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. W świetle natomiast zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy przyjął, iż nie zaistniała ww. przyczyna wypowiedzenia, albowiem powódka przyczyny tej nie wykazała.

Podkreślił jednocześnie Sąd Rejonowy, że przedłożone przez powódkę notatki służbowe sporządzone były post factum tzn. już po dokonaniu spornego wypowiedzenia i zawierały jedynie niepotwierdzone, a nadto częściowo sprzeczne relacje innych lokatorów budynku, a więc jako takie nie mogły w żaden sposób potwierdzić niezamieszkiwania najemcy w lokalu w okresie przekraczającym pełne 12 miesięcy poprzedzających wypowiedzenie.

Dodatkowo zauważył Sąd, iż w dokumentacji dotyczącej wypowiedzenia istniała zasadnicza i dyskwalifikująca sprzeczność, tj. w samym piśmie zawierającym wypowiedzenie, jako jego podstawę, wskazywano okoliczności określone w art. 11 ust. 3 pkt 1 uopl, zaś w dalszej korespondencji z pozwanym wskazywano już inne przesłanki prawne, tj. „nielegalne podnajmowanie lokalu”. Działania powódki uznał w tej sytuacji Sąd Rejonowy za wzajemnie sprzeczne i wprost podważające argumentację pozwu.

Z uwagi na powyższe wyrokiem z dnia 9 marca 2016r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Z takim rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodziła się powodowa Gmina wnosząc apelację, w której zarzucając wyrokowi naruszenie:

- art. 222 § 1 kc poprzez uznanie, iż pozwanemu przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą;

- art. 11 ust. 3 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów poprzez uznanie, iż wypowiedzenie pozwanemu umowy najmu z dnia 11.08.2014r. było bezskuteczne;

- art. 233 § 1 kpc poprzez niewyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy oraz sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, że brak było podstaw do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu lokalu mieszkalnego;

- art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których niektórym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, natomiast inne uznał za wiarygodne;

wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie eksmisji pozwanego z lokalu położonego w L. przy u. (...) ewentualnie o przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jako bezzasadna nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wydał słuszne rozstrzygnięcie oparte na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym oraz dokonanych na jego podstawie rozważaniach prawnych wynikających z właściwie zastosowanych przepisów prawa. Sąd II instancji w pełni podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną.

W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że mając na uwadze treść art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Wbrew twierdzeniom apelującej Gminy, pozwanemu M. P., w związku z bezskutecznym wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), dokonany pismem z dnia 11 sierpnia 2014r. przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania spornym lokalem, tym samym brak było podstaw do orzeczenia eksmisji pozwanego z w/w lokalu.

Zgodzić się bowiem należy z Sądem I instancji, że przedstawiony przez stronę powodową materiał dowodowy nie potwierdził okoliczności świadczących o istnieniu podstaw do skutecznego wypowiedzenia przez Gminę umowy najmu lokalu z przyczyn wskazanych w treści wypowiedzenia. Z pisma Gminy wypowiadającego pozwanemu umowę najmu wyraźnie bowiem wynika, że podstawę wypowiedzenia miała stanowić okoliczność niezamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu tj. art. 11 ustęp 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zgodnie z w/w artykułem właściciel lokalu (...) może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Z analizy akt lokalowych spornego lokalu wynika, że w dniu 27 maja 2014 r. wpłynął do M. (...) anonim, z którego wynikało, że pozwany od wielu lat mieszka w mieszkaniu położonym w L. przy ul. (...) Wcześniej wszelka dokumentacja mieszkaniowa przesyłana była do pozwanego pod adres L. ul. (...). Tam też była ona podejmowana przez pozwanego. Niewątpliwie w/w anonim miał wpływ na decyzję strony powodowej dotyczącą wypowiedzenia umowy najmu, niemniej uznać należy, że w zebranym w sprawie materiale dowodowym brak jest jakichkolwiek dokumentów świadczących o tym, że pozwany w okresie od co najmniej 17.11.2013r. nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Także świadkowie słuchani - na wniosek strony powodowej - w sprawie nie byli w stanie w sposób stanowczy i jednoznaczny podać, czy pozwany mieszkał czy też nie zamieszkiwał w spornym lokalu w okresie od 17.11.2013r. do 17.11.2014r.

To jednak powód, jako strona wnosząca pozew o eksmisję winna wykazać istnienie podstaw do orzeczenia eksmisji a więc także i to, że skutecznie została wypowiedziana pozwanemu umowa najmu. Takiego obowiązku powódka jednak nie wykonała. Co prawda w piśmie procesowym z dnia 18 stycznia 2016r. powódka zasygnalizowała, że pozwany od dłuższego czasu zamieszkuje w L. w lokalu przy ulicy (...), a więc w miejscu zameldowania, dołączyła na tę okoliczność

notatkę służbową sporządzoną przez administratora S. O. lecz na tę okoliczność powódka nie złożyła żadnego wniosku dowodowego, w oparciu, o który można byłoby wykazać okoliczność niezamieszkiwania pozwanego w lokalu przy ul. (...) przez 12 miesięcy przed wypowiedzeniem mu umowy najmu.

Nie sposób zatem zarzucić zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 233 § 1kpc polegające na niewyjaśnieniu istotnych okoliczności sprawy oraz sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Mając na uwadze powyższe należało zgodzić się z Sądem I instancji, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu, wobec czego pozwanemu przysługuje prawo do zajmowanego lokalu a tym samym brak jest podstaw do orzeczenia jego eksmisji.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 kpc apelację powodowej Gminy jako bezzasadną należało oddalić.