

Sygnatura akt II Ca 1653/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Serafin-Tabor SO Anna Koźlińska

Protokolant: sekretarz sądowy E. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. (...)

przeciwko A. B. (1) i D. B.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie

z dnia 24 kwietnia 2017 r., sygnatura akt I C 1047/15/S

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Serafin- Tabor SSO Anna Nowak SSO Anna Koźlińska

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 listopada 2017 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, I Wydział Cywilny, w sprawie z powództwa G. (...) przeciwko A. B. (1) i D. B. o eksmisję, nakazał pozwanym, aby opróżnili z rzeczy i opuścili lokal mieszkalny nr(...), położony w K. przy ul. (...) i wydali go stronie powodowej G. (...); w punkcie II. ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; a w punkcie III. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujący stan faktyczny:

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, że lokal mieszkalny nr (...), położony w K. przy ul. (...) stanowi własność G. (...). Lokal ten był zajmowany przez pozwanych A. B. (1) i D. B. na podstawie umowy najmu z dnia (...) roku. Pismem z dnia (...) roku strona powodowa wypowiedziała obojgu pozwany umowę najmu przedmiotowego lokalu; jako przyczynę wypowiedzenia wskazano udostępnianie mieszkania osobom trzecim bez wymaganej zgody właściciela.

Ponadto, Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwani A. B. (1) i D. B. przebywali na stałe w wynajmowanym lokalu jedynie przez okres pierwszych trzech lat od podpisania umowy najmu. W następnych latach mieszkanie to zajmowały różne osoby, głównie studenci, którym pozwani oddawali lokal do czasowego używania, nie posiadając na to zgody właściciela lokalu – G. (...). Osoby zajmujące sąsiednie mieszkania w budynku położonym przy ul. (...) skarżyły się na rozrywkowy tryb życia osób przebywających w lokalu nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił również, iż pozwani aktualnie pozostają w separacji faktycznej i nie mieszkają wspólnie; posiadają dwoje małoletnich dzieci w wieku (...) i (...) lat. Pozwany D. B. zamieszkuje w różnych miejscach, wynajmując lokale w K. bądź w Z.. W latach (...) regularnie przebywał w Z.. Tymczasem w lokalu nr (...) przy ul. (...) pozwany pojawiał się jedynie sporadycznie. Pozwana A. B. (1) od (...) roku mieszka na stałe wraz z dziećmi w Z., wynajmując obecnie dom o pow. 300 m⁽²⁾ przy ul. (...), płacąc miesięcznie 3.000 złotych tytułem czynszu. Pozwany jest architektem i prowadzi własną działalność gospodarczą w Z., uzyskując stały dochód, który miesięcznie waha się w granicach od 2.000 do 4.000 złotych. Dodatkowo posiada oszczędności w kwocie 6-7 tys. złotych. Pozwany D. B. przyjął na siebie zobowiązanie sporządzenia projektu budowlanego domu w Z. przy ul. (...), w którym prowadzony jest również pensjonat dla turystów. Pozwany jest również uprawniony do przebywania w tym budynku, a wynagrodzenie z tytułu sporządzonego projektu budowlanego zostanie zaliczone na poczet opłat za czynsz. Do czasu rozpoczęcia prac budowlanych, prawo zamieszkiwania w tym budynku zachowuje również pozwana A. B. (1), która od (...) roku posiadała status osoby bezrobotnej, ale aktualnie podjęła pracę w firmie zajmującej się zarządzaniem apartamentami.

Powyższy stan faktyczny ustalony został przez Sąd Rejonowy w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony w toku całego postępowania, zeznania świadków oraz częściowo również w oparciu o zeznania pozwanego D. B.. Sąd Rejonowy uznał, że zeznania świadków w osobach A. B. (2), B. F., M. J. i K. G. były spójne, jasne i logiczne, a ponadto brak było jakichkolwiek podstaw, by podważyć wiarygodność ich zeznań. Sąd nie dał natomiast wiary pozwanemu w tym zakresie, w jakim twierdził on, że lokal nr (...), położony przy ul. (...) w K., stanowi obecnie jego centrum życiowe oraz że inne osoby przebywały w nim jedynie gościnnie i tymczasowo. Powyższe twierdzenia pozostawały bowiem w rażącej sprzeczności z zeznaniami lokatorów sąsiednich mieszkań w budynku przy ul. (...), a także z zeznaniami świadka K. G. – kuzyna pozwanego D. B., który potwierdził okoliczność użyczenia mu lokalu przez pozwanego. Sąd Rejonowy podkreślił również, że ostatecznie sam pozwany przyznał, że udostępniał lokal na dłuższy okres osobom trzecim. Sąd, ustalając stan faktyczny, pominął natomiast zeznania świadka D. D. jako niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy powołując się na art. 675 § 1 k.c. oraz art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zważył, iż w sprawie zaistniały przesłanki, uprawniające stronę powodową do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Z ustalonego stanu faktycznego wynikało bowiem, że pozwani udostępniali przedmiotowy lokal osobom trzecim do bezpłatnego używania, a jednocześnie bezspornym pozostawało, że strona pozwana nie wyraziła na to pisemnej zgody.

Z uwagi na treść art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstaw do przyznania pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwany D. B. ma stałą pracę, osiąga regularne zarobki, oprócz przedmiotowego lokalu przy ul. (...), za które regularnie opłacał czynsz, wynajmował również inne mieszkania. Pozwana natomiast obecnie podjęła pracę; ponadto od dłuższego czasu jej centrum życiowe znajduje się już w Z., wraz z dziećmi wynajmuje dom przy ul. (...), i nawet jeśli będzie musiała opuścić budynek w niedalekiej przyszłości na czas trwania prac budowlanych, to będzie posiadać środki finansowe na wynajęcie nowego lokum. Sąd Rejonowy

zwrócił również uwagę, że pozwana A. B. (1) ma również możliwość zamieszkania ponownie wraz z teściową. Biorąc po uwagę powyższe rozważania, Sąd I instancji nie znalazł podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego, bowiem ich sytuacja majątkowa i osobista daje różne możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z kierunkiem rozstrzygnięcia, zasądając je w całości solidarnie od pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku złożyli pozwani A. B. (1) i D. B., zaskarżając go w całości, zarzucając orzeczeniu:

1. naruszenie prawa materialnego, a to:

a. art. 668 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwani oddawali w bezpłatne używanie przedmiotowy lokal osobom trzecim, podczas gdy pozwani udostępniali go jedynie w ramach uprzejmości i gościnności na rzecz członków swojej rodziny lub znajomych, jednakże czynności te nigdy nie miały charakteru podnajmu czy bezpłatnego użyczenia;

co skutkowało naruszeniem:

- art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, iż w niniejszym stanie faktycznym zaistniała przesłanka do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu;

- art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez odmówienie przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego podczas, gdy sytuacja rodzinna i finansowa, a także status osoby bezrobotnej, jaki posiada pozwana wskazują, iż pozwanym przysługuje lokal socjalny w związku z orzeczoną eksmisją;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranych w sprawie materiałów dowodowych sprzeczną z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego, w tym m.in. poprzez odmówienie wiarygodności zeznaniom pozwanego D. B. i K. G. w określonym zakresie, niesłuszne danie wiary zeznaniom pozostałych świadków, uznanie za skuteczne wypowiedzenie umowy najmu złożone przez Zarząd (...), jak również poprzez niezwrócenie uwagi, iż w niniejszej sprawie brak było jednoznacznych dowodów, które wskazywałyby na okoliczność, iż pozwani faktycznie wynajmowali przedmiotowy lokal bądź bezpłatnie go użycali.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku

poprzez oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania. Z ostrożności procesowej pozwani wnieśli ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z orzeczeniem przez ten Sąd o kosztach postępowania.

Strona powodowa nie ustosunkowała się do twierdzeń i zarzutów apelacji pozwanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się bezzasadna. Nie są zasadne zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i zarzuty naruszenia prawa materialnego.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd I instancji są prawidłowe i zasługują na pełną akceptację. W tej sytuacji Sąd Odwoławczy podziela je i przyjmuje za własne, czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia i uznając za zbędne ich ponowne szczegółowe przytaczanie w tym miejscu.

Rozważania należy rozpocząć od ustosunkowania się do treści zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż tylko te decydują o trafności lub braku trafności poczynionych ustaleń faktycznych, a te z kolei determinują zastosowanie prawa materialnego. W ramach tychże zarzutów należy wskazać, że w istocie skarga apelacyjna zawiera jeden zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranych w sprawie materiałów dowodowych sprzeczną z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Przekroczenie przez Sąd zasady

swobodnej oceny dowodów mają obrazować, zdaniem skarżących, przytoczone przez nich liczne uchybienia Sądu I instancji w zakresie gromadzenia materiału dowodowego i selektywnego jego wyboru jako podstawy poczynionych ustaleń faktycznych.

Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W myśl § 2 cytowanego artykułu, Sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu.

Dalej, wstępnie należy podkreślić, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu, określenie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, względnie stwierdzenie, iż rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Tylko ocena rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Wbrew jednak zarzutom apelacji zarówno ocena dowodów osobowych, jak i dokumentów dokonana została przez Sąd I instancji w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Ich ocena nie ogranicza się tylko do niektórych przesłanek, lecz opiera się na zestawieniu treści ich zeznań z pozostałymi, przeciwnymi dowodami naświetlającymi okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w sposób odmienny. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają.

Tym samym, Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę materiału dowodowego Sądu I instancji, nie dostrzegając w niej żadnej nieprawidłowości. Przede wszystkim Sąd słusznie nie dał wiary zeznaniom pozwanego D. B. w zakresie, w jakim twierdził, że sporny lokal stanowi obecnie jego centrum życiowe. Pozwany nie przedstawił jakichkolwiek dowodów na poparcie swoich twierdzeń odnośnie faktycznego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Zgodnie z ogólną regułą dowodową, sformułowaną w art. 6 k.c., to na pozwanych ciążył obowiązek udowodnienia, że przedmiotowy lokal stanowi ich centrum życiowe i faktycznie w nim zamieszkują. Regularne opłacanie należności wiążących się z wynajmowaniem mieszkania i ponoszenie ciężarów z tym związanych nie dowodzi jeszcze samego faktu zamieszkiwania. Z samego faktu uiszczania czynszu najmu nie sposób bowiem wyprowadzić kategoriycznych wniosków, iż dana osoba zamieszkuje w konkretnym lokalu, traktując go jako centrum życiowe. Umowa najmu należy do kategorii umów odpłatnych, z czym wiąże się obowiązek regularnego uiszczania czynszu w określonej wysokości na rzecz wynajmującego, niezależnie od tego, czy najemca z przedmiotu najmu korzysta czy też nie. W związku z powyższym, zwłaszcza w realiach niniejszej sprawy, nie można utożsamiać dysponowania lokalem z faktycznym zamieszkiwaniem w tym lokalu. Tymczasem przytoczone przez pozwanych dowody, w szczególności zeznania świadka K. G., doprowadziły Sąd I instancji do słusznego przekonania, że pozwani w rzeczywistości oddawali przedmiotowy lokal do bezpłatnego używania osobom trzecim, głównie studentom, których rozrywkowy tryb życia i częste nieodpowiedzialne zachowania zwróciły uwagę osób mieszkających w sąsiednich lokalach tego budynku. Zeznania lokatorów sąsiednich mieszkań, tj. A. B. (2), B. F. oraz M. J., Sąd I instancji słusznie uznał za spójne, jasne, logiczne i konsekwentne. Osoby te nie miały żadnych podstaw do zeznawania na niekorzyść pozwanych, w toku postępowania nie było mowy o żadnych sąsiedzkich konfliktach, które mogłyby rzucić zupełnie inne światło na ocenę zeznań tych osób. Zagadnienie silnego skonfliktowania stron pierwszy raz pojawiło się dopiero w zarzutach apelacyjnych, jednak bez dodatkowego uzasadnienia i wskazania, na czym ów konflikt miałby w zasadzie polegać. Twierdzenia bowiem, że świadek A. B. (2) jest zainteresowany nabyciem przedmiotowego lokalu, więc zależy mu na usunięciu pozwanych z mieszkania są gołosłowne i mało prawdopodobne. Prawdą jest natomiast, że orzeczenie w tej sprawie nie wpływa w żaden sposób na prawa i obowiązki lokatorów sąsiednich mieszkań, co pozwala przyjąć, że ich zeznania są obiektywne i zgodne z prawdą.

Podniesione przez skarżącego w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, w ocenie Sądu Okręgowego, należałoby zakwalifikować raczej jako błąd w ustaleniach faktycznych. Przed przystąpieniem do oceny zasadności powyższych zarzutów należy w tym miejscu poczynić kilka uwag na temat rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym.

Zasadę rozkładu ciężaru dowodu określa przepis art. 6 k.c., który stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że ten, kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, zaś ten, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu, a więc neguje uprawnienie żądającego, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Procesowym odzwierciedleniem tej zasady jest przepis art. 232 zd. 1 k.p.c., stosownie do którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd natomiast podejmuje z urzędu inicjatywę dowodową jedynie w sytuacjach szczególnych zgodnie z dyspozycją art. 232 zd. 2 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie, zgodnie z ogólną regułą dowodową, to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności dotyczących oddawania przez pozwanych lokalu w części lub w całości w używanie osobom trzecim. Natomiast kwestia zamieszkiwania w tym lokalu przez pozwanych jest kwestią uboczną nie mającą zasadniczego znaczenia/. Nawet bowiem uznanie, że pozwani mieszkali w tym lokalu ale jednocześnie oddawali ten lokal do używania w części lub w całości innym osobom powoduje, że wypowiedzenie najmu będzie skuteczne. Nie jest bowiem istotne na tle tego przepisu czy pozwani lokal opuścili czy nie. Sąd pierwszej instancji prawidłowo zważył, iż w sprawie pozwani oddawali w używanie lokal osobom trzecim. Do takiej konstatacji Sąd I instancji doszedł w oparciu o dokumenty przedłożone przez stronę powodową oraz zeznania mieszkańców sąsiednich lokali, które Sąd uznał za wiarygodne. Wobec powyższego, wypowiedzenie umowy najmu należało uznać za skuteczne.

Ponadto, jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego dokonane wypowiedzenie zostało złożone pozwanym ze wskazaniem przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l., zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Wypowiedzenie to – jak każda czynność prawna podlega ocenie przez pryzmat zgodności z art. 58 § 2 k.c., ale także z punktu widzenia art. 58 § 1 k.c., czyli w kontekście zgodności z przepisami powołanej ustawy i jej celu, jakim jest konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokatorów.

Nie ulega wątpliwości, że podstawowym zadaniem gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób ubogich, potrzebujących pomocy. W związku z powyższym wypowiedzenie umowy najmu staje się jak najbardziej zasadne w sytuacji naruszenia warunków takiej umowy poprzez podnajęcie lub użyczenie lokalu w sytuacji, gdy czynności te zmierzają do obejścia kryteriów tej pomocy przyznawanej przez gminę. Celem tej pomocy nie jest bowiem osiągnięcie przez najemcę dochodów kosztem gminy ani osiągnięcie kosztem gminy korzyści w postaci używania lokalu przez inne osoby, nie posiadające skierowania do zawarcia umowy. Pomoc przyznana przez gminę polega na wynajęciu mieszkania po cenach niższych niż wolnorynkowe i jest przeznaczona dla osób rzeczywiście potrzebujących po to, aby zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe i nie powinna być nadużywana poprzez czerpanie z niej dochodów.

Odnosząc się natomiast do podnoszonego w apelacji zarzutu polegającego na nieprawidłowym uznaniu przez Sąd I instancji, że pozwani nie spełniają warunków do przyznania im lokalu socjalnego, Sąd Okręgowy uznał go za całkowicie bezzasadny. Wbrew twierdzeniom apelacji, z ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego wynika, że pozwana aktualnie pracuje w firmie zarządzającej apartamentami, osiągając stały dochód. Ponadto, jej centrum życiowe od dłuższego czasu mieści się w Z., a nie w K.. Pozwany D. B. ma natomiast stałą pracę, osiąga regularne zarobki, oprócz przedmiotowego lokalu przy ul. (...), za które regularnie opłacał czynsz, wynajmował również inne mieszkania. Biorąc po uwagę powyższe okoliczności, jak również to, że pozwani nie spełniają także pozostałych przesłanek, o których mowa w art. 14 ustawy o ochronie lokatorów, Sąd II instancji, podobnie jak Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty postępowania przed Sądem Okręgowym złożyły się jedynie koszty zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 120 zł, ustalone w oparciu o §7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804).

SSO Katarzyna Serafin – Tabor SSO Anna Nowak Anna Koźlińska