

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi sprawie z powództwa C. S. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego i o żądanie ewentualne zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- 1. oddalił powództwa,**
- 2. zasądził od C. S. na rzecz Miasta Ł. kwotę 900 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,**
- 3. przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi na rzecz pełnomocnika z urzędu adwokata M. R. kwotę 1107 złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.**

Powód złożył apelację od tego rozstrzygnięcia zaskarżając wyrok w zakresie punktu 1 i 2 i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie przez Sąd dowolnej oceny dowodów wskutek braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, poczynienia ustaleń w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego poprzez:

a. poczynienie ustaleń w zakresie niezamieszkiwania powoda w spornym lokalu co najmniej od 2014 r. do czasu wypowiedzenia umowy najmu, jak również w zakresie stanu pokoju zajmowanego przez powoda w oparciu o:

- zeznania świadków M. G. (1), M. G. (2) i A. O. w sytuacji, gdy świadkowie ci przyznali, że nie bywali w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w Ł. przed datą kiedy M. i T. małż. D. weszli do pokoju zajmowanego przez powoda (M. G. (1)), bądź w ogóle w tym lokalu nie bywali;

- zeznania świadków E. O. i J. W. w sytuacji, gdy świadkowie ci byli w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w Ł. jedynie w celu przeprowadzenia oględzin, nigdy nie widziały wnętrza pokoju powoda, z powodem nigdy nie rozmawiały;

- zeznań świadków M. D. i T. D. w sytuacji, gdy zeznania tych osób są niewiarygodne z uwagi na konflikt interesów pomiędzy powodem a świadkami istnieje długoletni konflikt na tle spornego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., świadkowie jako najemcy tego mieszkania są bezpośrednio zainteresowani przegraną powoda w niniejszej sprawie, rozwiązaniem łączącej powoda z pozwanym umowy najmu, a w konsekwencji zajęcia całości spornego lokalu;

b. poczynienia ustaleń, że stan pokoju powoda uniemożliwiał korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem w oparciu o dokumentację fotograficzną pochodzącą wyłącznie z jednego dnia, w którym M. i T. małż. D. weszli do pokoju zajmowanego przez powoda, w sytuacji gdy brak jest innych dowodów wskazujących, że w pozostałym okresie poprzedzającym ww. datę stan pokoju był tak zły, iż powód nie mógł z niego korzystać;

c. uznanie za niewiarygodne zeznań powoda co do jego zamieszkiwania w spornym lokalu przed wypowiedzeniem umowy najmu w sytuacji, gdy powód nie ma innego miejsca zamieszkania poza spornym lokalem, co do przyczyn unikania kontaktów z małż. D., skoro Sąd potwierdza w ustaleniach istnienie długoletniego konfliktu między nimi a powodem;

d. pominięcie okoliczności, iż powód nie ma innego miejsca zamieszkania niż sporny lokal;

2. sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że powód nie pojawiał się w mieszkaniu i nie zamieszkiwał w nim od 2014 r., przed wypowiedzeniem umowy najmu, w sytuacji gdy z zeznań świadka T. D. wynika, że bywał w roku 2015, co również przyznaje M. D.;

3. co doprowadziło do naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci:

a. art. 11 ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 t.j.) poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. jest skuteczne;

b. art. 58 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu nie narusza zasad współżycia społecznego, w sytuacji, gdy powód nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego i jest to jedyny lokal, w którym może zamieszkiwać, a na pozwanym ciąży szczególny obowiązek zapewnienia warunków mieszkaniowych mieszkańcom tejże gminy.

W związku z tym skarżący wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie pod pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych bądź też niezgodności z doświadczeniem życiowym. Z tego względu Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia.

Podstawowy zarzut apelacji dotyczył naruszenia norm art. 233 § 1 k.p.c. który w ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie. Wbrew stanowisku powoda Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej i wyczerpującej analizy materiału dowodowego, w tym zeznań powoda ii wywiedzione przez niego konkluzje były trafne. Przede wszystkim prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Zauważyć również należy, że zarzut podnoszony przez powoda naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sprowadza się do przedstawienia własnej wersji stanu faktycznego opartej wyłącznie na zeznaniach powoda z pominięciem pozostałych dowodów. Dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. koniecznym jest bowiem wykazanie, które to konkretnie dowody były przedmiotem błędnej oceny Sądu oraz z jakich przyczyn.

Apelujący zdaje się nie zauważać, że o fakcie, że powód nie zamieszkuje w spornym lokalu co najmniej od 2014 r. mówili nie tylko świadkowie D., którzy w ocenie apelującego mieli interes w składaniu zeznań niekorzystnych dla powoda, ale również świadkowie M. G. (1), A. O., M. G. (2). Wbrew zarzutom apelacji nie trzeba bywać w spornym

lokalu, aby mieć wiedzę, czy powód w nim przebywał. Świadek M. G. (1) np. zeznała, że nie widziała powoda na nieruchomości od 6-7 lat, a cały czas przebywa w domu, gdyż nie pracuje.

Również wydanie decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 18 września 2015 roku o wymeldowaniu powoda z przedmiotowego mieszkania opierało się na postępowaniu dowodowym w celu ustalenia, czy powód zamieszkuje w lokalu. Pracownicy urzędu przesłuchali świadków i przeprowadzili wizję lokalną, o której poinformowali powoda, ale powód nie był na niej obecny.

W tej sytuacji, przy prawidłowo ustalonym w sprawie stanie faktycznym, całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego w postaci art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 t.j.) bowiem zgromadzony materiał dowodowy ponad wszelką wątpliwość wskazał, że powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu przez okres ponad 12 miesięcy.

Jeśli idzie o zarzut naruszenia art. 58 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu nie narusza zasad współżycia społecznego, to powód w żadnym zakresie nie wykazał, aby czynność prawna pozwanego w postaci wypowiedzenia umowy najmu była sprzeczna z ustawą lub była podjęta w celu obejścia ustawy. Natomiast nie można za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego uznać czynności strony pozwanej polegającej na wypowiedzeniu umowy najmu w celu odzyskania lokalu wchodzącego w skład zasobu gminnego, jeżeli ten lokal nie jest użytkowany przez dotychczasowego najemcę.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądzone od powoda na rzecz pozwanego kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ustaloną na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz.1800 ze zm.) O kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 8 pkt 3 w zw. z § 4 ust.3 i § 16 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz U z 2016 r. poz. 1714)