

Sygn. akt XV Ca 1356/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Wysocki

Sędziowie: Agata Szlingiert

Jarosław Grobelny (spr.)

Protokolant: st. prot. sąd. Magdalena Wolna

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 listopada 2019 r. w P.

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w S.

przeciwko J. D.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy M.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P.

z dnia 26 marca 2019 r.

sygn. akt VII C 2566/17

I. oddala apelację,

II. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego należnymi stronie powodowej,

III. przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w P. na rzecz adwokata A. S. kwotę 73,80 złotych brutto z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Agata Szlingiert M. J. G.

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. wystąpiła z pozwem przeciwko pozwanej J. D. o nakazanie pozwanej aby opróżniła, opuściła i wydała powodowej spółce lokal mieszkalny nr (...), który położony jest w M. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wyjaśniono między innymi, że pozwana zajmowała lokal mieszkalny, którego dotyczy roszczenie na podstawie umowy najmu. W 2015 roku pozwana była zobowiązana uiszczać miesięczny czynsz - do 20 dnia każdego miesiąca - w wysokości 484,29 zł oraz opłaty niezależne od właściciela, tj. za prąd, gaz i wodę. Pozwana

nie uiszczala opłat za lokal i w dacie wystosowania wezwania do zapłaty zalegała z zapłatą czynszu i opłat niezależnych na kwotę 5.870,52 zł.

W piśmie z dnia 20 października 2015 r. pozwana została wezwana do zapłaty zaległych opłat w terminie jednego miesiąca oraz uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w razie bezskutecznego upływu zakreślonego do zapłaty terminu. W zakreślonym terminie pozwana nie uiszcila zaległości i w piśmie z dnia 25 listopada 2015 r. powodowa spółka wypowiedziala pozwanej stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), który polozony jest w M. przy ul. (...). Podstawę wypowiedzenia stanowil art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z uwagi na powyższe - na podstawie art. 222 § 1 k.c. - roszczenie zasluguje na uwzględnienie, poniewaz pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu.

W piśmie z dnia 24 listopada 2017 r. pozwana ustosunkowala się do pozwu i przyznala, że otrzymala pismo informujace o rozwiązaniu stosunku najmu, o wypowiedzeniu stosunku najmu, że wpłacila zalegla kwote na rzecz spółki, a po wypowiedzeniu umowy doszlo do porozumienia, w którym stwierdzono, że strony nawiazaly stosunek najmu w formie ustnej po wpłaceniu przez pozwaną kwoty 10.000 zł. Nadto przedstawila swoja sytuację osobista i materialną oraz wniosla o ustanowienie pełnomocnika z urzędu i zwolnienie od wszelkich kosztów sądowych.

W piśmie z dnia 4 grudnia 2017 r. Gmina M. przystapila do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego. W uzasadnieniu interwencji pełnomocnik Gminy podkreslil, że popiera stanowisko powoda.

W wyroku z dnia 26 marca 2019 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P.:

I. nakazal pozwanej aby opróżnila, opuścila i wydalala powodowi lokal mieszkalny nr (...), który znajduje się w budynku mieszkalnym (...) przy ul. (...) w M.;

II. orzekl, że pozwanej przysluguje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymal wykonanie punktu pierwszego sentencji wyroku do daty zlozenia pozwanej przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciężyl pozwanej kosztami procesu oraz kosztami interwencji ubocznej;

V. przyznal od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P.) na rzecz adwokata A. S. kwote 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy) brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), który polozony jest w M. przy ul. (...).

J. D. zajmowala lokal mieszkalny nr (...), który polozony jest w M. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w S..

W piśmie z dnia 20 października 2015 r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 5.941,26 zł tytułem zaległych opłat za czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne za lokal nr (...), który polozony jest w M. przy ul. (...). Pozwana została pouczone o treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na uregulowanie zaległości zakreślono pozwanej miesięczny termin oraz poinformowano, że w razie bezskutecznego upływu zakreślonego terminu powodowa spółka wypowie stosunek

najmu i sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. Pismo z dnia 20 października 2015 r. pozwana otrzymała w dniu 23 października 2015 r.

Zadłużenie J. D. na dzień 20 października 2015 r. z tytułu nieuiszczonych opłat za zajmowany lokal mieszkalny wynosiło 5.941,26 zł. Czysz łącznie z opłatami eksploatacyjnymi za zajmowany przez pozwaną lokal w skali miesiąca wynosił 1.000 zł.

W określonym terminie pozwana nie uregulowała kwoty wskazanej w piśmie z dnia 20 października 2015 r., które na dzień wezwania do zapłaty odpowiadało zadłużeniu z tytułu nieuiszczonego czynszu i opłat niezależnych za zajmowany przez pozwaną lokal mieszkalny.

W piśmie z dnia 25 listopada 2015 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wypowiedziała J. D. stosunek najmu lokalu nr (...), który położony jest w M. przy ul. (...). Pismo z dnia 25 listopada 2015 r. pozwana otrzymała w dniu 30 listopada 2015 r.

(...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. a J. D. nie doszło do zawarcia w formie ustnej umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), który położony jest w budynku przy ul. (...) w M..

J. D. zredagowała pismo zatytułowane wniosek, w którym napisała: „w związku z zapłatą kwoty 5.467 zł w dniu 7 grudnia 2015 r. proszę o przywrócenie umowy najmu. Informuję, że na bieżąco będę dokonywał opłat czynszowych.” Pismo zostało zaadresowane do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Kopia wskazanego pisma została złożona do akt przez pełnomocnika pozwanej.

O kilkumiesięcznych zaległościach w opłatach czynszowych pozwana informowała D. D.. Pozwana poinformowała również D. D. o otrzymanym wezwaniu do zapłaty oraz o wypowiedzeniu umowy najmu.

J. D. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.000 zł miesięcznie i nie posiada innych źródeł dochodu ani żadnego majątku. Ma problemy z poruszaniem i tym samym z wyjściem z mieszkania. Pozwana ma syna u którego jednak nie może zamieszkać, ponieważ syn mieszka z narzeczoną w mieszkaniu o małym metrażu, które kupił za środki z kredytu, który spłaca.

Lekarz w zaświadczeniu wystawionym w dniu 17 maja 2018 r. wskazał, że J. D. „choruje na reumatoidalne zapalenie stawów, chorobę zwyrodnieniową stawów i kręgosłupa, wielopoziomową dyskopatię na odcinku szyjnym kręgosłupa, chorobę niedokrwinną serca (stan po zawale serca (...) leczonym zachowawczo w kwietniu 2014 r., stan po P. (...) z implementacją stentu DES z powodu duszniczy bolesnej niestabilnej w maju 2014 r.), nadciśnienie tętnicze.” Pozwana ma zniekształcenie palców dłoni.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wskazanych bezspornych okoliczności. Podstawę ustalonego stanu faktycznego stanowiły również dokumenty zgromadzone w toku postępowania, których treści nie kwestionowała żadna ze stron. Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do kwestionowania zgromadzonych dokumentów z urzędu. Sąd Rejonowy podkreśla, iż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 kwietnia 2008 r. (III CSK 299/07) wskazał, że artykuł 245 k.p.c. nie wyłącza konieczności dokonania oceny dokumentu prywatnego, jako dowodu w sprawie, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c.); wyjaśniając dodatkowo w pisemnym uzasadnieniu do tego wyroku, że dokument prywatny jest jednym z dowodów wymienionych w Kodeksie postępowania cywilnego i podobnie jak w wypadku innych dowodów, sąd ocenia, czy dowód ten ze względu na jego indywidualne cechy i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę, czy nie. Wynikiem tej oceny jest przyznanie lub odmówienie dowodowi z dokumentu waloru wiarygodności, ze stosownymi konsekwencjami w zakresie jego znaczenia dla ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia.

Nadto podstawę ustalonego stanu faktycznego stanowiły zaznania złożone przez wskazanych świadków oraz zeznania złożone przez pozwaną i prezesa zarządu powodowej spółki.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zeznań złożonych przez świadka D. D. i świadka A. B.. Zeznania świadków są spontaniczne, szczerze, korespondują z dokumentami zgromadzonymi w toku postępowania oraz nie zawierają ocen i stanowią relację faktów. Z uwagi na powyższe brak podstaw do ich kwestionowania.

Brak także podstaw do kwestionowania zeznań złożonych przez pozwaną i prezesa zarządu powodowej spółki, które korespondują z dokumentami złożonymi do akt, z zeznaniami świadków oraz są spontaniczne, szczerze i stanowią relację faktów.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka R. D. oraz oddalił wnioski wskazane w pkt 1 i 2 interwencji ubocznej na k. 67 akt, to jest w przedmiocie zwrócenia się do (...) w M. o informacje dotyczące świadczeń socjalnych, których adresatem ma być pozwana oraz do PUP w P.. Nadto oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii biegłego oraz wnioski wskazane w pkt 5 i 6 pisma z dnia 7 maja 2018 r. Wskazane wnioski - wobec wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności - nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do następujących rozważań i wniosków:

Przepisy dotyczące zasad wypowiedzania stosunków najmu są zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 – dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”). Zasady ogólne dotyczące nawiązania stosunku najmu lokalu, a także wypowiedzania umów zostały określone w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

Zasadnicze podstawy wypowiedzenia najmu (innego stosunku uprawniającego do korzystania z lokalu) określa art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i są one związane z zawinionym - w rozumieniu tej ustawy i innych przepisów prawa - zachowaniem lokatora (pkt 1-3) lub z obiektywną koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (pkt 4).

Ustawowa definicja lokatora zawarta jest w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pojęcie „lokator” interpretowane jest szeroko. W orzecznictwie w szczególności eksponowana jest funkcja ochronna ustawy, znajdująca wyraz przede wszystkim w art. 14 oraz art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazuje się, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić pochodną od prawa najemcy. Chodzi w szczególności o domowników oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy, a więc w sposób skuteczny także wobec wynajmującego. Inny tytuł prawny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, może mieć bowiem oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (porównaj: uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 10, s. 479 i wyrok Sądu Najwyższego z 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, lex 496377).

W sprawie - co wynikało z ustalonego stanu faktycznego - niewątpliwie jest to, że pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, którego dotyczy roszczenie. Twierdzenie pozwanej, że nie doszło do skutecznego wywiedzenia umowy najmu nie zostało wykazane i jest bezzasadne w świetle ustalonego stanu faktycznego. Z kolei fakt zadłużenia za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności został wykazany oraz potwierdzony przez pozwaną, ponieważ pełnomocnik pozwanej złożył do akt dokument, w którym pozwana potwierdziła wysokość zadłużenia (k. 113 akt). Niezależnie od powyższego w toku składanych zeznań pozwana potwierdziła, że otrzymała wezwanie do zapłaty na k. 33 akt, że zadłużenie istniało w wysokości wskazanej w tym wezwaniu. Fakt otrzymania wypowiedzenia nie budzi również wątpliwości, przy czym podkreślać należy, że funkcję skutecznego wypowiedzenia pełnić także może pozew, jeżeli wcześniej wynajmujący nie wypowiedział stosunku najmu tylko doręczył wezwanie do zapłaty zaległego czynszu

zawierające treść określoną przez ustawę o ochronie praw lokatorów. Brak także podstaw do przyjęcia, ze strony zawarty ustną umowę najmu.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 § 1 k.c. - zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą - orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Uwzględniając to, że do czasu ustania stosunku najmu pozwana - o czym już wspomniano - był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie prawa lokatorów, Sąd zobowiązany był rozważyć, czy pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (...). W ustępie czwartym - wskazanego wyżej artykułu - podano, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r., nr 64, poz. 414 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Wskazać również należy, że fakultatywną podstawę do przyznania lokalu socjalnego może stanowić ust. 3 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów zgodnie, z którym sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez byłego lokatora z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Podstawę do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec pozwanej stanowi dotychczasowy sposób korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów) oraz jej szczególna sytuacja osobista i majątkowa. Pozwana - co wynika z ustalonego stanu faktycznego - nie posiada źródła dochodu, które pozwalałoby jej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku oraz jest poważnie chora, w tym ma problemy z chodzeniem. Brak orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec pozwanej, uwzględniając jej aktualną sytuację osobistą, rodzinną i majątkową, która nie była kwestionowana w żadnym zakresie przez stronę powodową, kwalifikować należy jako nieposzanowanie godności pozwanej, przez którą należy rozumieć istnienie po jej stronie pewnego minimum materialnego, zapewniającego możliwość funkcjonowania w społeczeństwie (art. 30 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 kwietnia 1997 r. - Dz.U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483). Jak wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny - w pisemnym uzasadnieniu do wyroku z dnia 4 kwietnia 2001 r., K 11/00, OTK 2001, Nr 3, poz. 54 - pojęcie godności człowieka nie daje się sprowadzić do jednego aspektu znaczeniowego. Może ono występować w rozmaitych kontekstach i przenikać różne koncepcje polityczne, filozoficzne, religijne (P. Dutkiewicz, Problem aksjologicznych podstaw prawa we współczesnej polskiej filozofii i teorii prawa, Kraków 1996).

Ustrojodawca nadał godności człowieka znaczenie konstytucyjne czyniąc z niej płaszczyznę odniesienia dla systemu wartości, wokół którego zbudowano Konstytucję a zarazem fundament całego porządku prawnego w Państwie (zwrócił na to uwagę Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 23 marca 1999 r., K. 2/98).

Już we wstępie do Konstytucji podkreśla się, że stosowaniu Konstytucji winna towarzyszyć dbałość o zachowanie przyrodzonej godności człowieka. Godność zatem nie może być rozumiana jako cecha czy też zespół praw nadanych przez państwo. Jest ona bowiem w stosunku do państwa pierwotna, w konsekwencji czego zarówno ustawodawca jak i organy stosujące prawo muszą respektować treści zawarte w pojęciu godności, przysługującej każdemu człowiekowi.

Treści te najściślej wiążą się z konstytucyjnym statusem jednostki, toteż w art. 30 otwierającym Rozdział II Konstytucji przewidziano, że „przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności i praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych.

Będąc źródłem praw i wolności jednostki, pojęcie godności determinuje sposób ich rozumienia i urzeczywistniania przez państwo. Zakaz naruszania godności człowieka ma charakter bezwzględny i dotyczy wszystkich. Natomiast obowiązek poszanowania i ochrony godności nałożony został na władze publiczne państwa. W konsekwencji wszelkie działania władz publicznych powinny z jednej strony uwzględniać istnienie pewnej sfery autonomii, w ramach której człowiek może się w pełni realizować społecznie a z drugiej działania te nie mogą prowadzić do tworzenia sytuacji prawnych lub faktycznych odbierających jednostce poczucie godności.

Przesłanką poszanowania tak rozumianej godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym.

Reasumując, Sąd Rejonowy - na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów - orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Z uwagi na orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy - na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów - orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Generalna reguła w zakresie kosztów sądowych obowiązująca w postępowaniu cywilnym wynika z art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wyjątek od wskazanej reguły ustawodawca przewidział w art. 102 k.p.c., który stanowi, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej kosztami w ogóle. Przepis art. 102 k.p.c. jest wyrazem dyskrecjonalnej władzy sędziowskiej. O nieobciążeniu strony przegrywającej kosztami procesu sąd orzeka na podstawie okoliczności konkretnej sprawy, które zasługują na miano wyjątkowych. Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego ustalenie, czy w sprawie zachodzi taki wypadek zależy od oceny sądu, a ocena ta musi uwzględniać wszystkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na jej podjęcie. Do okoliczności takich należą zarówno fakty związane z przebiegiem procesu, jak i niezwiązane z samym procesem lecz z sytuacją życiową i materialną strony przegrywającej. W przedmiotowej sprawie sytuacja osobista i majątkowa pozwanej w pełnym zakresie uzasadnia zastosowanie art. 102 k.p.c. Pozwana choruje i wymaga specjalistycznej opieki lekarskiej, co wynika z ustalonego stanu faktycznego. Jedyne źródło utrzymania pozwanej stanowi emerytura w wysokości 1.000 zł która niewątpliwie nie pozwala - w ocenie Sądu Rejonowego - na zaspokojenie potrzeb pozwanych związanych z egzystencją.

Mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności - na podstawie art. 102 k.p.c. - Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie czwartym sentencji wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia zawartego w punkcie piątym sentencji stanowi § 13 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tj.: Dz.U. z 2019 roku, poz. 18). Określając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu Sąd uwzględnił nakład pracy pełnomocnika oraz jego udział w rozprawach, a także zakres składanych pism procesowych i wniosków dowodowych.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w części, tj. zakresie pkt I. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy – art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i poczynieniu przez Sąd I instancji ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego, poprzez:

a) przyjęcie, że pozwana zalegała z czynszem najmu i opłatami za trzy pełne miesiące, podczas gdy pozwana dokonywała wpłat na rzecz powoda w tym czasie;

b) przyjęcie, w sytuacji gdy pozwana była przekonana o nawiązaniu nowej umowy najmu, po wpłacie dokonanej przez pozwaną, a o stanowisku powoda co do jej wpłaty dowiedziała się dopiero z pozwu, przy czym zasady doświadczenia życiowego wskazują, że gdy pozwana nie była zapewniana o nawiązaniu nowego stosunku najmu, nie dokonałaby wpłaty na rzecz powoda;

2. naruszenie prawa materialnego – art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego błędne niezastosowanie w sytuacji odebrania przez pozwaną O. Przesądowego Wezwania do Zapłaty z dnia 20 października 2015 r. do dnia 25 listopada 2015 r., na który to dzień datowane jest Wypowiedzenie umowy najmu nie upłynął miesięczny termin o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,

3. naruszenie prawa materialnego – art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że pozwana zalegała z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, podczas gdy w okresie tym dokonywała ona wpłat na rzecz powoda.

Z uwagi na powyższe pozwana **wniosła o:**

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;
2. zwolnienie pozwanej od opłaty od apelacji i kosztów postępowania apelacyjnego w całości, których pozwana nie jest w stanie ponieść bez uszczerbku dla siebie i rodziny;
3. przyznanie pełnomocnikowi pozwanej kosztów udzielonej, a nieopłaconej nawet w części pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o:

1. oddalenie apelacji,
2. obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w instancji odwoławczej, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Okręgowy podziela.

Skuteczne postawienie zarzutu wadliwej i nieprawidłowej, a w konsekwencji dowolnej oceny dowodów wymagałoby wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logiki i spójności rozumowania, co ma znaczenie dla naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto, wymagało to wskazania realnych przyczyn, dla których ocena Sądu nie spełnia wymogów tego przepisu. Dla skuteczności tego zarzutu nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe w stosunku do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest zaś wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Apelacja powinna więc wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie przeprowadzonych dowodów, co w konsekwencji doprowadziło do stwierdzenia braku ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Wbrew twierdzeniu apelującego, Sąd Rejonowy wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy. W sposób jednoznaczny określił kryteria i argumenty uzasadniające trafność zawartego w wyroku rozstrzygnięcia.

Apelacja nie wykazała natomiast błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności w ocenie zebranych dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków niż te, które przyjął Sąd pierwszej instancji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego – można było wysunąć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków i dowodów albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo -skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27.09.2002r, opubl. Lex nr 56906).

Wbrew stanowisku apelującej w niniejszej sprawie nie było podstaw do przyjęcia, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia nowej umowy najmu. Strona pozwana nie przedstawiła żadnego materiału dowodowego na potwierdzenie powyższego. W szczególności same zeznania pozwanej na tę okoliczność nie mogą być uznane za wiarygodne, gdyż stoją one w sprzeczności prawidłowo ocenionymi zeznaniami świadków – A. B. i F. P..

Nadto trafnie ustalił Sąd Rejonowy, że na dzień wypowiedzenia umowy najmu pozwana zalegała z opłatami z tytułu czynszu i kosztów eksploatacyjnych lokalu w wysokości przekraczającej trzykrotność czynszu. Z zestawienia wpłat i należności z tytułu opłat za wynajem lokalu zajmowanego przez pozwaną, złożonego przez stronę powodową (k. 23-25 akt) jednoznacznie wynika, że na dzień wezwania pozwanej do zapłaty zaległych należności tj. 23 października 2015 r. zadłużenie pozwanej wynosiło 5.941,26 zł. Natomiast na dzień wypowiedzenia tj. 25 listopada 2015 r., po uiszczeniu przez pozwaną kwot 800 zł i 301,13 zł oraz doliczeniu czynszu za listopad 1015,97 zł, pozostała do spłaty kwota 5.870,52 zł. Wysokość czynszu najmu wynosiła 484,29 zł miesięcznie, zaś łącznie z opłatami eksploatacyjnymi pozwana była obowiązana uiszczać na rzecz powoda kwotę 1015,97 zł miesięcznie (k. 27-28). Z powyższego jednoznacznie wynika, iż pozwana pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu za okres przewyższający trzy pełne okresy płatności.

Wbrew twierdzeniom apelacji został zachowany miesięczny termin, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wezwanie do zapłaty z dnia 20 października 2015 r. zostało doręczone pozwanej w dniu 23 października 2015 r., a zatem miesięczny termin na uregulowanie należności z tytułu najmu lokalu upływał w dniu 23 listopada 2015 r. W terminie tym pozwana nie uiszczała w pełni zaległych opłat, w konsekwencji pismem z dnia 25 listopada 2015 r., doręczonym pozwanej w dniu 30 listopada 2015 r. powód wypowiedział umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Powyższe wskazuje, iż procedura wypowiedzenia umowy najmu przewidziana w art. 11 ust. 2 ustawy została zachowana.

Dodatkowo podkreślić należy, iż roszczenie powoda nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Niewątpliwie sytuacja majątkowa i zdrowotna pozwanej jest trudna, co znalazło wyraz w przyznaniu jej prawa do lokalu socjalnego i nieobciążaniu jej kosztami postępowania w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Również z tych samych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego należnymi stronie powodowej.

Powód prowadzi profesjonalną gospodarkę mieszkaniami, a po stronie pozwanej nastąpił nieszczęśliwy zbieg okoliczności – pozwana odziedziczyła stosunkowo kosztowny najem lokalu po swojej matce, nie była w stanie płacić stosunkowo wysokich należności z tytułu tegoż najmu, na to nałożyły się problemy zdrowotne pozwanej, jednakże odpowiedzialnością za tą sytuację nie można obarczać strony powodowej. Z tych względów zarzut naruszenia art. 5 k.c. okazał się niezasadny.

W konsekwencji apelacja pozwanej jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

W punkcie III. wyroku na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej

przez adwokata z urzędu (Dz. U. 2019 r., poz. 19, t. jedn.) przyznano adwokatowi A. S. kwotę 60 złotych powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług tj. łącznie 73,80 zł brutto z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Agata Szlingiert Michał Wysocki Jarosław Grobelny