

Sygn. akt V Ca 795/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Adam Simoni (spr.)
Sędzia:	SSO Małgorzata Mazur
Sędzia:	SSR del. do SO Joanna Walat-Smela
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2016r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ż. reprezentowanej przez Wójta Gminy w Ż.

przeciwko E. P. i S. P.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Łąncucie

z dnia 16 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 412/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I ten sposób, że:

1. nakazuje pozwanym E. P. i S. P. aby opróżnili i wydali powodowi budynek mieszkalny i gospodarczy znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1400 m² położonej w Ż., objętej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł.,
2. orzeka, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w pkt 1 do czasu złożenia przez powoda oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

II. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łąncucie na rzecz adwokata R. R. z Kancelarii Adwokackiej w Ł. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100), tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu w postępowaniu apelacyjnym,

III. odstępuje od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów postępowania.

SSO Małgorzata Mazur SSO Adam Simoni SSR del. do SO Joanna Walat-Smela

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 czerwca 2015 r., sygn.. akt IC 412/14 Sąd Rejonowy w Łąncucie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy Ż. w Ż. reprezentowanej przez Wójta Gminy w Ż. wytoczonego przeciwko pozwanym E. P. i S. P. o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

I. Oddalił powództwo;

II. Zasądził od powoda Gminy Ż. w Ż. na rzecz pełnomocnika z urzędu pozwanych E. P. i S. P. – adwokat R. R. z Kancelarii Adwokackiej w Ł. kwotę 442,80 zł (czterysta czterdzieści dwa złote 80/100) tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanym z urzędu.

U podstaw powyższego rozstrzygnięcia legły ustalenia i wnioski zawarte w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia z których wynika, że pozwana E. P. w dniu 1 grudnia 2006 roku zawarła z J. B., ojcem K. B., w formie pisemnej umowę najmu połowy budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, położonych w Ż. przy ul. (...) na czas nieoznaczony, za zapłatą miesięcznego czynszu w wysokości 80 zł.

Powódka Gmina Ż. 8 kwietnia 2014 roku nabyła od K. B. za cenę 175.000,00 zł nieruchomość gruntową położoną w Ż., gmina Ż., składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1400 m kw., zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym oraz drewnianym budynkiem gospodarczym (stodołą), w złym stanie technicznym, przeznaczonym do rozbiórki.

Sprzedający w tym samym dniu wypowiedział pozwanym E. P. i S. P. umowę najmu budynków mieszkalnego i gospodarczego, znajdujących się w Ż. przy ul. (...), z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014 roku.

Wypowiedzenie nie zawierało przyczyny wypowiedzenia umowy najmu.

Po poczynieniu powyższych ustaleń faktycznych przyjął Sad Rejonowy , że:

najem lokali mieszkalnych podlega szczególnemu reżimowi prawnemu określonego w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 roku, poz. 150).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 powołanej ustawy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Jest to wymóg bezwzględny, który może być uchylony wyłącznie zgodą najemcy na dokonanie wypowiedzenia, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie.

Zbycie rzeczy najętej podczas trwania stosunku najmu nie powoduje ustania tego stosunku (art. 678 par. 1 kc). Najemca nadal pozostaje stroną tej samej umowy najmu, ale w miejsce zbywcy w stosunek najmu wstępuje nabywca przedmiotu najmu, który od chwili zbycia staje się wynajmującym. Od tej samej chwili zbywca zostaje wyłączony ze stosunku najmu.

Z tych względów, gdy stosunek najmu nie został rozwiązany, powództwo należało oddalić i na podstawie wyżej powołanych przepisów orzec jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z par. 19 pkt 1 i par. 10 pkt 1 oraz par. 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 461).

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją powód /k.172-176/ zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 11 u.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez błędne przyjęcie, że dokonane wypowiedziane umowy najmu było bezskuteczne, gdyż zostało dokonane w formie pisemnej i nie zawierało przyczyny wypowiedzenia w sytuacji, w której najemcy zmuszeni byli wyrazić na to zgodę z uwagi na zły stan budynku, w którym w chwili obecnej nie da się mieszkać, gdyż zagraża życiu i zdrowiu. Naruszenie art. 11 u. 2 pkt 4 cyt. wyżej ustawy apelujący upatrywał w nieuwzględnieniu przez Sąd I instancji wysokości czynszu jaki płacili najemcy, który jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej budynku w skali roku, jak również nieuwzględnienie okoliczności posiadania przez pozwaną E. P. innego lokalu w pobliskiej miejscowości i możliwości w nim zamieszkania. Naruszenie art. 6 kc miało polegać w ocenie apelującego na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że powód nie udowodnił zasadności wytoczonego powództwa.

Apelacja zarzuciła również naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 w zw. z art. 231 kpc, poprzez przekroczenie granic i zasad swobodnej oceny dowodów, dokonanie jej wybiórczo oraz wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, poprzez błędne uznanie, że nie zachodzą podstawy do eksmisji pozwanych w sytuacji, kiedy dalsze zamieszkiwanie w dotychczasowym lokalu mieszkalnym zagraża życiu i zdrowiu lokatorów, oraz koliduje z planowanym zakończeniem inwestycji realizowanej przez powoda dotyczącej budowy gminnego ośrodka w Ż. do którego dokończenia niezbędne jest wyburzenie budynku i dokonanie w tym miejscu planowanych przyłączy.

Apelacja wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja powoda jest uzasadniona.

Oczywiście rację ma Sąd Rejonowy, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów stanowią, że wypowiedzenie przez wynajmującego umowy o odpłatne używanie lokalu może nastąpić wyłącznie w sytuacji gdy w wypowiedzeniu umowy najmu określona jest jego przyczyna. Takiej przyczyny rzeczywiście nie określa skierowane przez poprzednika prawnego powoda K. B. w dniu 8 kwietnia 2014r. do pozwanych wypowiedzenie umowy najmu budynku mieszkalnego i gospodarczego znajdujących się w Ż. , przy ul (...). Obowiązkiem Sądu I instancji jest jednakże dokonanie oceny wszystkich dowodów, które zostały zgromadzone w toku postępowania, a to oznacza, że nie zastosowanie tej zasady powoduje iż ocena materiału dowodowego została dokonana w sposób wybiórczy tj. z naruszeniem przepisów art. 233 w zw. z art. 231 kpc, na co trafnie wskazuje apelujący. Sąd Rejonowy pominął, że jeszcze przed wytoczeniem powództwa została wydana decyzja Starosty (...) decyzja nr (...) z dnia 28 marca 2014r. znak (...)wskazująca iż zostało zatwierdzone pozwolenie na rozbiórkę istniejących budynków na działce (...) w którym zamieszkują pozwani (k.129-131), przy czym z opisu technicznego rozbiórki budynku mieszkalnego wynika, że obiekt zagraża bezpieczeństwu ludzi i użytkowników z uwagi na zły stan techniczny (127-128). Już te okoliczności nakazywały Sądowi I instancji dokonanie oceny zgłoszonych dowodów i zbadanie czy powyższe okoliczności nie stanowiły przyczyny wypowiedzenia umowy najmu budynku mieszkalnego i gospodarczego przez powoda w stosunku do pozwanych. Skoro Sąd I instancji nie dokonał stosownej oceny tych dowodów, to rzeczą Sądu Okręgowego rozpatrującego apelację było zbadanie, czy zachodzą materialnoprawne przesłanki do uwzględnienia żądania pozwu. W orzecznictwie SN ugruntowany jest pogląd, że wytoczenie powództwa przez właściciela nieruchomości, stanowi najsilniejszy skutek wypowiedzenia umowy najmu. Właściciel z ważnych przyczyn, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. O tym czy w konkretnym przypadku takie podstawy zaistniały decydujące znaczenie miało ustalenie stanu faktycznego, z którego bezspornie wynika, że lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych wymagał opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, na co wskazuje powołana wyżej decyzja administracyjna o rozbiórce budynku, Z art. 11.2 pkt 4 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że podstawą wypowiedzenia umowy najmu jest sytuacja w której najemcy używają lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki. Te przesłanki

zostały spełnione w konkretnym przypadku, co uzasadnia roszczenie powoda dochodzone pozwem, czego skutkiem jest zmiana zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 kpc zgodnie z postulatem wyrażonym w apelacji.

Zważywszy na to że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, albowiem należą oni do kręgu osób wymienionych w art. 14.1 pkt 4 u. 4 i 5 – cyt. ustawy -pozwana E. P. ma bowiem status osoby trwale bezrobotnej natomiast pozwany S. P. status rencisty z powodu znacznego stopnia niepełnosprawności,- to te fakty niezaprzeczone przez powoda usprawiedliwiały wydanie orzeczenia w przedmiocie uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, wskutek wydania orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu. Obowiązek wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych wstrzymano zgodnie z art. 14.1 pkt 6 cyt. wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania uzasadnione jest treścią art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 19 pkt 1 i § 10 pkt 1 oraz § 21 rozporządzenia Ministra Spraw z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. DzU z 2013r. poz. 461).

Zważywszy na szczególną sytuację majątkową pozwanych, Sąd uznał, że zachodzą usprawiedliwione przesłanki z art. 102 kpc do nie obciążania ich obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania stronie powodowej.