

Sygn. akt IV Ca 11/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło (spr.), Elżbieta Jaroszewicz

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko K. T.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego
w Słupsku z dnia 31 października 2013r., sygn. akt I C 434/13

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 11/14

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. domagał się eksmisji pozwanego K. T. z lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...), wskazując, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany K. T. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że zadłużenie, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy najmu, było wynikiem trudnej sytuacji materialnej. Zarzucił, że po spłaceniu zadłużenia wnosił o przywrócenie prawa do lokalu, ale mu odmówiono.

Wyrokiem z dnia 31 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Słupsku w sprawie I C 434/13 oddalił powództwo

U podstaw wyroku Sądu Rejonowego znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

Pozwany sam zajmuje sporny lokal. Lokal składa się z pokoju, kuchni i ma pow. użytkową 32,09 m². Powód zamieszkał w lokalu na podstawie umowy z 3 listopada 1997 r. z żoną i dziećmi.

Pismem z 16 czerwca 2008 r. powód wezwał do zapłaty ponad 3- miesięcznego zadłużenia w ciągu miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Pismem z 17 września 2008 r. powód wypowiedział umowę z skutkiem na 31 listopada 2008 r.

Ustalił nadto Sąd Rejonowy, że 3 października 2008 r. pozwany uzyskał zezwolenie na spłatę zadłużenia w ratach, które już wcześniej zaczął regulować w ten sposób. Po spłacie zadłużenia pozwany wniósł o przywrócenie prawa do lokalu. Wobec informacji, iż pozwany wyjechał do pracy za granicą – powód nie uwzględnił wniosku, uznając, że pozwany nie zamieszkuje w lokalu.

Ustalił również Sąd Rejonowy, że pozwany wyjechała pracować zagranicę, by opłacać lokal, gdyż na miejscu nie miał zatrudnienia. Do zadłużenia doszło, gdy miał trudności życiowe. Za granicą pozwany ma pokój u pracodawcy i będzie tam dopóki będzie praca, nie zamierza zostać. W tej sytuacji do kraju przyjeżdża kilka razy w roku, ale tu ma swoje rzeczy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny uznał Sąd pierwszej instancji, że roszczenie jest niezasadne.

Ocecił Sąd Rejonowy, że zaistniały przesłanki do stwierdzenia, iż wskutek utraty tytułu do lokalu ze względu na wypowiedzenie umowy najmu, pozwany powinien wydać lokal powodowi. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wobec niepłacenia czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez co najmniej 3 okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności – wynajmujący może wypowiedzieć w terminie nie później niż na koniec miesiąca kalendarzowego, umowę na piśmie, podając przyczynę wypowiedzenia. Mimo takiej oceny zważył Sąd pierwszej instancji, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na art. 5 k.c. Dokonując takiej oceny Sąd wskazał, że miał na uwadze szczególną sytuację, w jakiej znalazł się pozwany, który by wywiązać się z płatności wobec powoda i posiadać środki na utrzymanie pozwany wyjechał pracować zagranicą i w związku z tym korzysta tam z pokoju u pracodawcy, a do kraju przyjeżdża sporadycznie. Jednocześnie to ze spornym lokalem wiąże swój zamiar zamieszkiwania, tu jest zameldowany, opłaca koszty utrzymania lokalu. Gdyby nie wyjechał, nie mógłby starać się o przywrócenie prawa do lokalu, bo nie miałby środków na spłatę zadłużenia. Z uwagi na to, że wyjechał do pracy, powód uznał, iż pozwany nie zamieszkuje w lokalu. Podkreślił Sąd Rejonowy, że od dawna na kanwie art. 25 k.c. odnośnie ustalanie miejsca zamieszkania zauważa się problem osób, które w związku z okolicznością o charakterze zmiennym przebywają poza miejscem zamieszkania. Wskazał, że naturalne jest, że znaczna odległość nie sprzyja częstym wizytom, ale zarazem praca bez pewności zatrudnienia i zamieszkania zagranicą, nie może pozbawiać prawa do lokalu, który stanowi tzw. centrum życiowe. Oceniał zatem Sąd Rejonowy, że na tej podstawie powód nie mógł skutecznie wypowiedzieć pozwanemu prawa do lokalu. Co do faktycznej przyczyny wypowiedzenia natomiast należy zauważyć, iż pozwany po trudnym okresie w swym życiu uporządkował swoje sprawy i stara się o własnych siłach, bez korzystania z opieki społecznej, radzić sobie, m.in. wywiązuje się z obowiązków związanych z korzystaniem z lokalu. Odebranie pozwanemu lokalu naruszałoby zatem zasady współżycia społecznego, gdyż osoba dotknięta trudnościami życiowymi, starająca się nie obciążać środków budżetowych wydatkami na siebie, powinna mieć szansę na ułożenie sobie swych spraw, a miejsce zamieszkania jest jedną z podstawowych potrzeb, jakie musi mieć zaspokojone. Gdyby pozwany wrócił do kraju, to status bezrobotnego dałby mu prawo do lokalu socjalnego. Sporny lokal jest adekwatny dla jednoosobowego gospodarstwa. Zdaniem Sądu pierwszej instancji ocena sytuacji pozwanego powinna prowadzić do tego, by nadal umożliwić mu zamieszkanie w spornym lokalu, aby zachował swe centrum życiowe, skoro wywiązał się, choć po fakcie, ze swych powinności płatniczych, a paradoksem byłoby pozbawiać lokalu ze względu na czasowe zamieszkanie poza stałym miejscem pobytu – z przyczyn ekonomicznych, które skutkowały wypowiedzeniem umowy najmu. Zdaniem Sądu Rejonowego ochrona zapewniana najemcy lokalu przemawia za taką oceną, gdyż zmierza do zapewnienia trwałości tego stosunku prawnego. Jego wypowiedzenie może nastąpić w uzasadnionych wypadkach, gdy zdarza się, iż naruszone zostają zasady najmu. W przypadku pozwanego przejściowo one zaistniały, ale skoro gmina powinna kompleksowo zajmować się zabezpieczeniem socjalnym jej członków (w zakresie do tego przewidzianym), to także w tej sprawie – powinna była stwierdzić, iż sytuacja pozwanego uzasadnia pozostawienie mu lokalu, zwł. iż wiadome jest, że gdyby nagle musiał powrócić, to realia są takie, że na lokal komunalny musiałaby czekać w kolejce liczonej w latach. Obecnie bowiem Sąd nie może orzec eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, skoro pozwany przy okazji pracy zagranicą ma zapewnione dochody i lokum. Uwzględnienie powództwa stanowiłoby zatem także wypaczenie sensu prawa powoda do odzyskania lokalu, pozbawiałoby pozwanego ochrony zapewnianej ustawą o ochronie praw lokatorów..., której sam

tytuł wskazuje na jej założenie. Orzeczenie Sądu nie przywraca pozwanemu prawa do lokalu, ale daje możliwość kontroli działań powoda w sytuacji, gdy skutek zmiany okoliczności – będzie ponawiać powództwo. Przebieg niniejszej sprawy dodatkowo potwierdza zasadność pozostawienie w gestii Sądu oceny sytuacji prawnej, w jakiej znalazły się strony, gdyby uległa ona zmianie. Nawet osoba, która poprzez swe postępowanie utraciła ochronę wynikającą z umowy, ma zapewnioną ochronę ww. ustawie i Sąd miał to na uwadze przy decyzji w tej konkretnej, szczególnej sytuacji.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z wyrokiem nie zgodził się powód, który zaskarżył wyrok w całości zarzucając w wywiedzionej apelacji:

- błędne zastosowanie art. 5 k.c. poprzez brak wskazania naruszenia konkretnej zasady lub zasad współzycia społecznego oraz poprzez brak wskazania sprzeczności żądania powoda opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu przez pozwanego ze społeczno –gospodarczym przeznaczeniem prawa powoda do takiego żądania,
- niezastosowanie art. 4 ust. 1 ustaw z dnia 21 czerwca 2001 r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której zostało wykazane, iż pozwany nie dysponuje tytułem prawnym do zajmowania lokalu stanowiącego własność powoda, a co w konsekwencji doprowadziło do pozbawienia powoda możliwości dysponowania jego własnością,
- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie nieprawidłowych i nieznajdujących poparcia wniosków z dokonanych ustaleń faktycznych, a tym samym dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów.

W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i nakazanie pozwanemu K. T. opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi Miastu S. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) w S. przy ulicy (...), uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej stancji do ponownego rozpoznania, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że postępowanie apelacyjne mimo, że jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego co oznacza, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia. Sąd drugiej instancji nie może ograniczać się jedynie do oceny zarzutów skarżącego, lecz musi dokonać ponownych, własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (por m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia lutego 2012 r. IV CSK 290/11 LEX nr 1136006, z dnia 13 marca 2012 r. II PK 173/11 LEX nr 1211151).

Sąd Okręgowy akceptuje dokonane przez sąd pierwszej instancji i nie kwestionowane przez skarżącego ustalenia faktyczne z wyjątkiem ustalenia, że na podstawie umowy z 3 listopada 1997 r. w spornym lokalu zamieszkał nie powód ustalając, że na podstawie umowy najmu z dnia 3 listopada 1997 r. w spornym lokalu zamieszkał pozwany K. T. wraz z żoną i dziećmi.

Ustalenia Sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy uzupełnia o następujące:

Pismem z dnia 16 czerwca 2008 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia z tytułu czynszu i opłat za używanie lokalu w terminie miesięcznym, wskazując, że w przypadku braku zapłaty zostanie rozwiązana umowa najmu z

jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Pismo zostało wysłane listem poleconym, było dwukrotnie awizowane drugi raz 27 czerwca 2008 r. , nie zostało odebrane przez K. T. (dowód: wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniu odbioru w aktach lokalu)

Powód ustalał sytuacją K. T. w październiku 2008 r. i w informacji - notatce stwierdził, że opuścił on niedawno (...) (dowód: notatka w aktach lokalu)

Pismem z dnia 17 września 2008 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia wskazując, że okres wypowiedzenia rozpoczyna się w dniu 1 listopada 2008 r. a kończy w dniu 30 listopada 2008 roku. Pismo zostało wysłane listem poleconym w dniu 8 października 2008 r. i było dwukrotnie awizowane, drugi raz 16 października dwóch 2008 roku. (dowód: wypowiedzenia oraz zwrotne potwierdzenia odbioru w aktach lokalu)

W dniu 8 października 2008 r. K. T. zawarł z powodem umowę o spłacie zadłużenia ratach, które regularnie spłacał. Na dzień 26 stycznia 2011 r. zadłużenie było całkowicie spłacone. (dowód: zaświadczenia dla Zakładu (...) oraz pismo pozwanego i z dnia 26 stycznia 2011 w aktach lokalu)

Oceniając roszczenie powoda w tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że nie zasługiwało ono na uwzględnienie, jednak z przyczyn innych niż przyjął to Sąd pierwszej instancji.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. – który stanowił podstawę prawną żądania powoda – 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. Powód twierdził, że pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł do spornego lokalu bowiem umowa najmu, która łączyła strony została rozwiązana. W ocenie Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do oceny, że powód skutecznie wypowiedział pozwanemu umowę najmu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005, Nr 31, poz. 206 ze zm.) właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych wynika że wezwanie do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu nie zostało odebrane osobiście przez pozwanego lecz zostało doręczone w drodze awizo. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, że oświadczenie woli doręczona adresatowi w drodze awiza jest złożone z chwilą jego dokonania, jeżeli adresat już wówczas miał możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r. V CSK 215 /11 , Legalis 496902) . Ciężar dowodu w tym zakresie obciąża autora oświadczenia w tym sensie, że musi on wykazać, że do złożenia oświadczenia doszło w warunkach umożliwiających zapoznanie się z nim w normalnym toku czynności. (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2010 roku, II PK 295/09, Legalis 387665). Z notatki znajdującej się w aktach lokalu , sporządzonej kilka miesięcy po wysłaniu awizowanego wezwania, że pozwany niedawno opuścił(...). Wnioskować z tego należy, że przyczyną nieodebrania wezwania było to, iż przebywał w (...)a tym samym nie miał możliwości podjęcia awizowanej korespondencji i okoliczność ta była znana powodowi jeszcze przed wypowiedzeniem umowy. Nie sposób w tych okolicznościach przyjąć, że pozwany mógł w normalnym toku czynności zapoznać się z wezwaniem. Brak zatem podstaw do ustalenia, że powód skutecznie wyznaczył pozwanemu termin do zapłaty zaległości w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwała z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66, uchwała SN z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66, OSNC 1967, nr 6, poz. 102, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r. II CSK 587/10, Legalis 442120) i w doktrynie dominuje stanowisko, że w przypadku gdy wynajmujący nie uprzedził o zamiarze rozwiązania umowy i nie udzielił dodatkowego terminu do zapłaty to zarówno wniesienie pozwu o natychmiastowe rozwiązanie najmu i orzeczenie eksmisji najemcy jak i wszelkie pozasądowe pisemne wypowiedzenia najmu lokalu należy traktować jako uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu po bezskutecznym upływie

dotatkowego terminu miesięcznego. Dla zakończenia stosunku najmu wynajmujący konieczne jest po upływie tak wyznaczonego miesięcznego terminu złożenie jeszcze jednego wypowiedzenia najmu przy czym zarówno wniesienie jak i popieranie powództwa o eksmisję może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu (por. wyrok SN z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 215/10).

W świetle powyższego, wobec niedoręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty zaległości czynszowych zawierającego jednocześnie uprzedzenie o zamiarze rozwiązania umowy najmu przyjąć należało, że dopiero doręczone pozwanemu wypowiedzenie umowy (skuteczne mimo, że także przez awizo ale w odmiennych okolicznościach – w tym czasie już nie przebywał w (...)) należy traktować jako uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu miesięcznego. Z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że rozwiązanie umowy najmu możliwe jest tylko wtedy, gdy w wyznaczonym dodatkowym terminie najemca nie dokona zapłaty czynszu. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało wysłane listem poleconym do pozwanego w dniu 8 października 2008 r. . Tego samego dnia K. T. podpisał porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia, regularnie zadłużenie spłacał i spłacił na długo przed wytoczeniem powództwa o eksmisję – co wynika z treści pism znajdujących się w aktach lokalowych. Podpisanie porozumienia przed upływem dodatkowego terminu wyznaczonego na spłatę zaległości i spłata zaległości powoduje, że odpadła przesłanka warunkująca rozwiązanie umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, a w konsekwencji oświadczenie powoda w tym zakresie (wyrażone poprzez złożenie powództwa o eksmisję) jest bezskuteczne.

Wobec powyższego uznać należało, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu i pozwanemu nadal przysługuje tytuł prawny do spornego lokalu.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że wskazywana przez powoda w apelacji w kontekście naruszenia art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów okoliczność iż pozwany nie przebywa w spornym lokalu a jego centrum życiowe znajduje się za granicą, nie stanowiła podstawy faktycznej żądania. Powód uzasadniając swoje żądanie wskazał jedynie, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do lokalu bowiem zawarta z nim umowa została rozwiązana wskutek wypowiedzenia w 2008 r. - wypowiedzenia, które jako przyczynę rozwiązania umowy wskazywało tylko i wyłącznie zaleganie z zapłatą czynszu. Tymi i tylko tymi okolicznościami stanowiącymi podstawę faktyczną żądania był związany Sąd pierwszej instancji. Podkreślenia wymaga, że Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego sąd nie jest uprawniony (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1954 r., I C 1729/53, OSNCK 1956, Nr 3, poz. 64). Natomiast powołanie dodatkowych okoliczności w postępowaniu apelacyjnym nie jest dopuszczalne bowiem mogły być przytoczone przez Sądem pierwszej instancji.

Wobec przedstawionej wyżej odmiennej oceny roszczenia powoda Sąd Okręgowy uznał odnośnie do zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c. za bezprzedmiotowe.

Reasumując – w ocenie Sądu Okręgowego wyrok Sądu pierwszej instancji mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu i dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powoda należało oddalić.