

Sygn. akt II Ca 611/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (sprawozdawca)

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (delegowany)

Protokolant Maciej Bielak

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko J. W.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 19 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 844/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- a) w punktach I - II w ten sposób, że oddała powództwo;
- b) w punkcie III w ten sposób, że oddała wniosek powoda o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu;

II. zasądza od powoda (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W. na rzecz pozwanego J. W. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt II Ca 611/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2016 roku w sprawie z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W. przeciwko J. W., o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej:

1. nakazał pozwanemu, aby opróżnił i opuścił wraz ze swoimi rzeczami lokal mieszkalny nr (...) w budynku o nr (...) położony przy ulicy (...) w B. i wydał ten lokal powodowi;
2. nie orzekł o przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego;
3. odstąpił od obciążenia pozwanego kosztami procesu;
4. oddalił wniosek powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (k.76).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Rejonowego:

W dniu 27 października 2000 roku F. W. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w B.. Na podstawie tej umowy najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu najmu oraz innych opłat z tytułu użytkowania lokalu. Przedmiotową umowę zawarto na czas nieoznaczony.

Po śmierci dotychczasowego najemcy, z dniem 25 stycznia 2009 roku w stosunek najmu przedmiotowego lokalu wstąpił z mocy prawa J. W..

Pismem z dnia 28 lutego 2014 roku, doręczonym w dniu 8 marca 2014 roku, wezwano pozwanego do zapłaty w terminie jednego miesiąca kwoty 556,32 złotych, z tytułu zaległości czynszowych i innych opłat związanych z zajmowanym lokalem, pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu.

W wyznaczonym terminie powód (powinno być pozwany) nie spłacił przedmiotowego zadłużenia.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku, powód wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku, wzywając pozwanego do opróżnienia przedmiotowego lokalu w terminie 30 dnia od dnia rozwiązania umowy.

Pozwany J. W. ma 64 lata, otrzymuje emeryturę w wysokości 2.009,35 złotych netto miesięcznie. Posiada zadłużenie, które jest egzekwowane przez komornika z jego świadczenia emerytalnego. Zamieszkuje sam i nie posiada nikogo na utrzymaniu. Nie choruje na przewlekłe choroby. Nadto nie posiada lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w B..

Na dzień zamknięcia rozprawy pozwany nadal zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu i nie wydał go wynajmującemu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w uzasadnieniu dowodów.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić z przyczyn określonych między innymi w ust. 2-5 tego przepisu. Wypowiedzenie powinno być przy tym - pod rygorem nieważności - dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Natomiast w myśl art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy uznał dokonane wypowiedzenie umowy najmu za skuteczne.

Powód, przed wypowiedzeniem stosunku najmu, pismem z dnia 28 lutego 2014 roku poinformował pozwanego o zaległościach, wzywając go do ich zapłaty w terminie jednego miesiąca. Równocześnie w piśmie tym poinformował pozwanego o konsekwencjach braku zapłaty powyższej kwoty w postaci możliwości wypowiedzenia stosunku najmu przedmiotowego lokalu. W wyznaczonym terminie, który upłynął w dniu 8 kwietnia 2014 roku pozwany nie spłacił przedmiotowego zadłużenia, ani bieżących należności.

Z tych względów powód był uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu, co uczynił pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku. Zaległości w chwili wypowiedzenia umowy najmu przekraczały trzymiesięczną wysokość opłat czynszowych. Sąd uznał, że pozwany powyższej okoliczności nie kwestionował oraz, że przedmiotowe pismo spełniało wszystkie wymagania wskazane w art. 11 ust. 1 powołanej ustawy. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy przyjął, że

zostało one doręczone pozwanemu w dniu 27 sierpnia 2014 roku. Tym samym bieg terminu wypowiedzenia rozpoczął się dnia 31 sierpnia 2014 roku i zakończył w dniu 30 września 2014 roku. W związku z powyższym poczynając od dnia 1 października 2014 roku pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego i do dnia zamknięcia rozprawy nie wydał go wynajmującemu.

Fakt, że pozwany nie odebrał pisma z wypowiedzeniem stosunku najmu, nie ma wpływu na skuteczność dokonanego wypowiedzenia. Pozwany zamieszkuje pod wskazanym adresem, pod który wysłano korespondencję i w związku z tym już w dniu 27 sierpnia 2014 roku miał możliwość zapoznania się z treścią pisma z wypowiedzeniem. Także w świetle przedmiotowych przepisów bez znaczenia dla skuteczności wypowiedzenia pozostaje przyczyna powstania przedmiotowych zaległości, w szczególności sytuacja majątkowa pozwanego.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt 1. wyroku Sąd Rejonowy oparł na treści art. 675 § 1 k.c.

Z uwagi na fakt, że pozwany miał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Sąd pierwszej instancji rozważył czy przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Uznał, że pozwany nie spełnia przesłanek wymienionych w art. 14 ust. 1 i ust. 3 powołanej ustawy. W przypadku osób, których eksmisja następuje z powodów wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy sąd może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, z tym, że nie dotyczy to osób wymienionych w art. 14 ust. 4 (art. 14 ust. 5 w zw. z art. 13 ustawy). Pozwany jest osobą zdrową, utrzymującą się emerytury w kwocie 2.009,35 zł netto miesięcznie. Mieszka sam i nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Prowadzone obecnie wobec pozwanego postępowanie egzekucyjne nie zmienia jego stosunkowo dobrej sytuacji finansowej. Zdaniem Sądu dochód otrzymywany przez pozwanego pozwoli mu na wynajęcie lokalu na wolnym rynku i jego utrzymanie.

Uzasadniając rozstrzygnięcie zawarte w pkt 4 wyroku Sąd Rejonowy podniósł, że powód nie wykazał, aby zaistniały w niniejszej sprawie przesłanki z art. 333 § 3 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. (k.82-84v).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany J. W. domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany podniósł, że nie ma gdzie zamieszkać, że zaległości w opłatach wynikały z utraty pracy oraz prowadzonych egzekucji, że nie otrzymał pisma wypowiadającego najem, jak też, że zaległość w wysokości 550 zł była to końcówka pozostała do spłaty i stanowi dwukrotność, a nie trzykrotność czynszu (k.86-88, 112-112v).

W odpowiedzi na apelację powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze (k.119-119v).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie, choć nie zachodziły podstawy do uwzględnienia wniosku skarżącego o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Zgodnie z treścią art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 386 § 2 i § 3 k.p.c. poza wypadkami stwierdzenia nieważności postępowania, przyczyn odrzucenia pozwu lub podstaw do umorzenia postępowania, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Żadna z powyższych okoliczności nie wystąpiła w niniejszej sprawie.

Istniały natomiast przesłanki do zmiany zaskarżonego wyroku.

W przedmiotowej sprawie istotne znaczenie miało ustalenie, czy doszło do wypowiedzenia J. W. umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w B..

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, za wyjątkiem ustalenia, że zaległości w chwili wypowiedzenia umowy najmu przekraczały trzymiesięczną wysokość opłat czynszowych. Sąd Okręgowy nie podziela też stanowiska Sądu Rejonowego jakoby pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku powód skutecznie wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku powód nie wypowiedział skutecznie pozwanemu umowy najmu tego lokalu. Wynajmujący jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazał art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 tekst jedn.), w brzmieniu obowiązującym w dacie wypowiedzenia, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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. Ponadto w myśl art. 11 ust. 1 powołanej ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Z brzmienia cytowanych przepisów wyraźnie wynika, że koniecznymi warunkami skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, a następnie wypowiedzenie stosunku najmu, jeżeli lokator jest nadal w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Powyższe oznacza, że zarówno w momencie wezwania, jak i wypowiedzenia stosunku najmu lokator ma zalegać z zapłatą za trzy pełne okresy płatności, co w tym wypadku nie miało miejsca.

W przedmiotowej sprawie J. W. pismem z dnia 28 lutego 2014 roku, doręczonym mu w dniu 8 marca 2014 roku, został wezwany do zapłaty w terminie jednego miesiąca kwoty 556,32 złotych (w tym 483,93 zł zaległości bieżące i 72,39 zł - odsetki od tych zaległości), z tytułu zaległości czynszowych i innych opłat związanych z zajmowanym lokalem, pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu.

Rację ma apelujący, że kwota wskazana w powołanym wyżej piśmie stanowi najwyżej dwukrotność, a nie trzykrotność miesięcznego czynszu. Wysokość czynszu wynika, przede wszystkim, ze złożonego przez powoda pisma z dnia 8 czerwca 2015 roku – „Zaległość opłat bieżących na dzień 1 czerwca 2015 roku”, znajdujące się na k.18 akt niniejszej sprawy. W miesiącach: czerwiec i lipiec 2014 roku czynsz wynosił 239,26 zł. Wobec tego trzykrotność czynszu stanowiła suma 717,78 zł. Nawet jeśli przyjąć, że czynsz i opłaty wzrosły od początku 2014 roku, to brak jest podstaw żeby w momencie wezwania wynosiły tylko 161,31 zł (483,93 zł:3) i tym samym, żeby wezwanie dotyczyło trzymiesięcznych zaległości.

Ponadto także w momencie wypowiedzenia pozwany nie był w zwłoce z zapłatą za trzy pełne okresy płatności.

Powód wypowiedział pozwanemu stosunek najmu lokalu pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku (k.14), które zostało doręczone pozwanemu z dniem 27 sierpnia 2014 roku (k. 15), kiedy otrzymał awizo i mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Dlatego na tę datę należało ocenić czy J. W. był w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Analiza treści powołanego wyżej dokumentu z dnia 8 czerwca 2015 roku (k.18) prowadzi do wniosku, że o ile saldo początkowe w sierpniu 2014 roku wynosiło 919,49 zł, to na koniec tego miesiąca, wobec wpłaty 800 zł z dnia 6 sierpnia 2014 roku (k.58), już tylko kwotę 655,77 zł, która to suma nie

stanowiła równowartości czynszu za trzy pełne okresy płatności. Z przedmiotowego zestawienia wynika, że należność taka obejmująca opłaty za VI, VII i VIII 2014 roku wynosiła wówczas 760,21 zł (239,26 zł + 239, 26 zł +281, 69 zł).

W tym stanie rzeczy (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. nie mógł skutecznie wypowiedzieć stosunku najmu J. W. pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku, skoro pozwany nie miał wówczas zaległości za trzy pełne okresy płatności. Nie wystąpiła przyczyna wypowiedzenia, o której mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy i na jaką powoływano się w wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu. W konsekwencji najem nie ustał i powód nie ma prawa domagać się opróżnienia przez pozwanego lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w B..

Sąd Rejonowy błędnie uznał, że zaległości czynszowe J. W. w chwili wypowiedzenia umowy najmu przekraczały trzymiesięczną wysokość opłat czynszowych i w toku postępowania uznał to za okoliczność przyznaną przez pozwanego.

W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do zastosowania art. 230 k.p.c. zgodnie z którym, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Przyznanie dorozumiane dotyczy tylko twierdzenia, co do którego przeciwnik nie wypowiedział się, a mógł to uczynić, a ocena sądu musi się opierać na całości materiału procesowego.

Po pierwsze w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, w zeznaniach pozwany wskazał, że spóźnił się z zapłatą czynszu o jeden miesiąc (k. 74), a nie o trzy miesiące i wypowiedziano mu umowę najmu lokalu, co już wykluczało zastosowanie art. 230 k.p.c. w niniejszej sprawie. Po drugie nawet gdyby pozwany nie zaprzeczył, że pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu za trzy okresy płatności, to Sąd mógłby uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie było uzasadnione wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności sprawy. Takie stanowisko wynika z brzmienia przepisu i jest ugruntowane w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1971 roku, sygn. akt II CR 122/71, LEX nr 6935; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 roku, sygn. akt I CSK 348/09, LEX nr 688851; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2014 roku, sygn. akt II CK 293/03, LEX nr 174169).

Tymczasem przeprowadzona powyżej przez Sąd drugiej instancji analiza materiału dowodowego, i to przedstawionego przez powoda, doprowadziła do wniosku, że na dzień wypowiedzenia J. W. nie był w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, lecz, że zalegał z zapłatą czynszu najwyżej za ponad dwa pełne okresy płatności.

W okolicznościach niniejszej sprawy, tym bardziej nie mogło być mowy o tzw. przyznaniu wyraźnym, uregulowanym w art. 229 k.p.c. W świetle powołanego przepisu nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Za przyznane należy uznać fakty potwierdzone, jako zgodne z prawdą, przez stronę przeciwną w drodze wyraźnego oświadczenia wiedzy złożonego w każdym stadium postępowania. Pozwany takiego oświadczenia nie złożył.

Mając powyższe na uwadze nie można zgodzić się z Sądem Rejonowym, że w przedmiotowej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. W tej sytuacji pozwanemu J. W. nadal przysługuje tytuł prawny do lokalu położonego przy ulicy (...) w B., co oznacza w świetle art. 675 §1 k.c. bezzasadność żądania pozwu wobec pozwanego będącego wciąż najemcą przedmiotowego lokalu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach I – II w ten sposób, że oddalił powództwo.

Konsekwencją zmiany powyższych rozstrzygnięć w wyroku Sądu Rejonowego jest również zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Powód jest stroną przegrywającą postępowanie przed Sądem

pierwszej instancji, ponieważ jego powództwo zostało oddalone. W tej sytuacji wniosek powoda o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania należało oddalić na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zawarte w pkt II. wyroku uzasadnia treść art. 98 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Pozwany jest stroną wygrywającą postępowanie apelacyjne, ponieważ jego apelacja została uwzględniona w całości. W tej sytuacji powód powinien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty w tym postępowaniu, na które składa się opłata sądowa od apelacji w kwocie 200 zł.

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.