

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Ryszard Małecki

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Kubiak

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Kulczewska-Garcia

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2020 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko K. G. i Z. K.

przy interwencji ubocznej Miasta P.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 24 października 2019 r.

sygn. akt IX C 434/19

I. oddala apelację

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Rafał Kubiak Ryszard Małecki Anna Kulczewska-Garcia

UZASADNIENIE

Pozwem z 28 stycznia 2018 r. powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, przeciwko pozwanej K. G. wniósł o nakazanie K. G. natychmiastowego opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanej oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

W odpowiedzi na pozew 3 kwietnia 2019 r. pozwana K. G., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie w całości powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej, kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Z ostrożności procesowej, w przypadku uwzględnienia powództwa, pozwana wniosła o odroczenie terminu wydania, opuszczenia i opróżnienia nieruchomości do dnia 31

sierpnia 2025 r. oraz o orzeczenie uprawnienia do lokalu socjalnego, z jednoczesnym nakazaniem wstrzymania wykonania wydania, opróżnienia i opuszczenia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

Pismem z 22 maja 2019 r. Miasto P., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, zgłosiło swój udział w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej i wniosło o oddalenie powództwa; w przypadku uwzględnienia powództwa i uznania przez Sąd, że powodem opróżnienia lokalu jest wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie pozwanej, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu mieszkalnego nastąpiło bez tytułu prawnego, o nieorzekaniu o uprawnieniu do lokalu socjalnego, zgodnie z art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów; w przypadku uwzględnienia powództwa i uznania przez Sąd, że ww. przepis nie ma zastosowania wobec pozwanej; o zbadanie czy pozwana znajduje się w szczególnej sytuacji majątkowej i rodzinnej, która usprawiedliwiłaby orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania przez nią lokalu socjalnego, a w przypadku stwierdzenia braku ustawowych przesłanek za tym przemawiających; o orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2019 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Z. K..

Pismem z 12 sierpnia 2019 r. pozwany Z. K., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, złożył odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie w całości powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego, kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Z ostrożności procesowej, w przypadku uwzględnienia powództwa, pozwany wniósł o orzeczenie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, odroczenie spełnienia świadczenia do dnia 30 sierpnia 2025 roku oraz o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania w jakimkolwiek zakresie.

Wyrokiem z dnia 24 października 2019 r., wydanym w sprawie IX C 434/19, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił powództwo (pkt 1.) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę po 120 zł na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2.).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód.

Apelujący działając przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżył wyrok w całości, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 56 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż wobec faktu przywołania wprost przepisu art. 8a ust. 5 pkt 2, a nie pkt 1 w piśmie z dnia 5 października 2017 r., nie można uznać, że strona pozwana miała zamiar rozwiązać umowę najmu,
2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że pomimo faktycznej reprezentacji pozwanej przez profesjonalnego pełnomocnika na każdym etapie postępowania i podejmowania przez nią decyzji, pozwana działała pod wpływem błędu, gdyż nie miała świadomości, jakie skutki mogą być związane ze złożonym wcześniej oświadczeniem woli.

Mając na powyższe, apelujący wniósł o:

- I. zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa,
- II. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na apelację pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela zarówno dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów jak i rozważania prawne, których zarzuty apelacji w żaden sposób nie podważają.

Wbrew chronologii zarzutów apelacyjnych rozważania rozpocząć należało od zarzutów natury procesowej. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności przebiegu postępowania dowodowego i oceny dowodów oraz zgodności z ustawowym wzorcem tej oceny ustaleń tworzący podstawę faktyczną wyroku, umożliwia dokonanie poprawności zastosowania prawa materialnego.

Odnosząc się do treści art. 233 § 1 k.p.c. należy zauważyć, sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów nie będzie zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebrany w sprawie materiałem dowodowym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09). Natomiast jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. sygn. IV CK 387/04 oraz z dnia 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00). Takiej wadliwości, przy ocenie okoliczności sporządzenia dla pozwanej pisma z dnia 5 października 2017 r. (objętych pierwszym zarzutem apelacji), nie można zarzucić Sądowi I instancji. Prawidłowość konkluzji, do której doszedł Sąd Rejonowy potwierdzają zeznania pozwanej złożone na rozprawie w dniu 24 października 2018 r. K. G. podała wówczas, że była zdziwiona, gdy dostała informację, że ma płacić odszkodowanie (za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu), bowiem „nic nie uszkodziła”. Zdaniem Sądu II instancji wypowiedzi pozwanej, w połączeniu z jej wiekiem (ur. (...)) wskazują na jej niską świadomość prawną, a w efekcie pozwalały przyjąć, że intencją pozwanej zawartą w piśmie z 5 października 2017 r. nie było wypowiedzenie umowy najmu w skutek odmowy przyjęcia podwyżki czynszu. Potwierdza to także analiza treści tego pisma dokonana przez Sąd Okręgowy w toku postępowania apelacyjnego. Zauważyć należy, że w całym jednostronnym piśmie (formatu A4) pozwana zaledwie jednym zdaniem zakwestionowała podwyżkę czynszu na podstawie art. 8a ust. 5 pkt 2 tłumacząc przy tym swój sprzeciw wobec podwyżki nieadekwatnością nowej stawki czynszu do inwestycji poczynionych przez właściciela lokalu. W dalszej części pisma pozwana szczegółowo rozwinęła swoje stanowisko wskazując, że wszelkich remontów dokonywała we własnym zakresie. Na zakończenie swojego wywodu poinformowała wynajmującego, że jest gotowa podjąć rozmowy dotyczące podwyżki czynszu po przedstawieniu „realnego terminu wymiany feralnych okien lub złożenia innej propozycji zmian realnie poprawiających standard mieszkania” przez nią zajmowanego. Dokonując wykładni wspomnianego pisma z uwzględnieniem art. 65 k.c. Sąd odwoławczy uznał, że treść oświadczenia pozwanej z dnia 5 października 2017 r. nie wskazuje na zamiar wypowiedzenia umowy najmu.

Niezależnie od powyższego Sąd II instancji zważył, że powód nie zaprzeczył twierdzeniom pozwanej, że wypowiedzenie stawki czynszu otrzymała w dniu 28 lipca 2017 r. W tym miejscu wskazać trzeba, że twierdzenia małżonków (...), że wspomniane pismo wysłali jej listem poleconym były gołosłowne. Podkreślenia wymaga, że strona powodowa nie wносиła o zobowiązanie ww. świadków do przedłożenia dowodu na tę okoliczność, mimo ich wyraźnych deklaracji złożonych na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2019 r., że taki dowód posiadają. W tej sytuacji mając na uwadze treść art. 230 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjął, że doręczenie K. G. wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu nastąpiło w dniu 28 lipca 2017 r.

W świetle art. 8a ust. 5 pkt 1 u.o.p.l. termin do złożenia oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyżki wynosi 2 miesiące od dnia wypowiedzenia – decyduje w tym przypadku data doręczenia zgodnie z art. 61 § 1 k.c. Po upływie niniejszego terminu oświadczenie woli lokatora o odmowie przyjęcia podwyżki będzie bezskuteczne.

Jeśli więc przyjąć, że pismem z dnia 5 października 2017 r. pozwana odmówiła przyjęcia podwyżki (do czego zdaniem Sądu II instancji brak podstaw z przyczyn wskazanych przez Sąd Rejonowy), to i tak złożone przez nią oświadczenie nie mogło wywołać skutku w postaci wypowiedzenia stosunku najmu (art. 8a ust. 5 pkt 1 w zw. z ust. 2 u.o.p.l.). Tym samym umowa najmu nie wygasła. W tej sytuacji, skoro pozwani w dacie wniesienia powództwa dysponowali tytułem prawnym do zajmowanego lokalu i w toku procesu powód nie udowodnił, że tytuł ten utracili, powództwo musiało zostać oddalone.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. art. 391 § 1 k.p.c. (§ 7 pkt 1 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Z uwagi na współuczestnictwo konieczne łączące pozwanych każdemu z nich przysługiwał zwrot wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 120 zł (§ 7 pkt 1 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie).

Rafał Kubiak Ryszard Małecki Anna Kulczewska-Garcia