

Sygn. akt XV Ca 1686/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędzia: SO Krzysztof Godlewski

Sędzia: SR del. Karol Resztak

Protokolant: st. protokolant sądowy Marcin Cieślik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko Z. G., G. J., W. G., J. G., E. G., M. G., A. G. (1), małoletnim: N. G. i A. G. (2) reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego E. G. oraz małoletniej M. B. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego M. G.

przy interwencji ubocznej po stronie powodowej M. P.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 24 lipca 2013 r.

sygn. akt IX C 283/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego Z. G. kwotę 73,80 zł brutto z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

/-/K. Godlewski/-/A. Paszyńska - Michałowska/-/K. Resztak

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 22 marca 2012 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, powódka H. O. wniosła o nakazanie pozwanym Z. G., G. J., W. G., J. G., E. G., M. G., A. G. (1) i małoletnim N. G., A. G. (2), M. B. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P.. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany Z. G. wraz z konkubinią oraz dziećmi zajmował na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 20 lutego 1978 r., nr (...) /W/ (...), lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) w budynku nr (...) (poprzednio ul. (...)). Po nabyciu przez powódkę nieruchomości przy ul. (...), w uzgodnieniu z pozwanym ta przeniosła go wraz z rodziną w dniu 24 października 1994 r. do stanowiącego jej współwłasność budynku

położonego w P.przy ul (...), oddając pozwanym do dyspozycji lokal nr (...). Zamianę tę powódka traktowała jako kontynuację dotychczasowego stosunku najmu. Obecnie lokal nr (...)przy ul (...)o powierzchni 101,70 m<sup>2</sup> pozwany Z. G.zajmuje wraz z pozostałymi pozwanymi, tj. konkubina, dziećmi oraz wnukami. Z tytułu zamieszkiwania w lokalu pozwani obowiązani byli uiszczać czynsz najmu wraz z opłatami niezależnymi, tj. za dostawę wody, ścieki i wywóz nieczystości stałych. Wobec zaniechania przez pozwaną regulowania należności za zajmowanie lokalu terminowo i w pełnej wysokości, powódka uzyskała przeciwko pozwanym nakaz zapłaty z dnia 30 lipca 2009 r., w sprawie o sygn. VII Nc(...)na kwotę 16.338,23 z ustawowymi odsetkami, przy czym w sprawie tej toczy się aktualnie postępowanie egzekucyjne. Wobec dalszego nie regulowania przez pozwaną należności powódka uzyskała przeciwko nim kolejny nakaz zapłaty za okres od czerwca 2009 r. do lutego 2011 r., w sprawie VII Nc (...), na kwotę 12.192,34 zł. Wobec istnienia dalszych zaległości pozwaną za okres od marca 2001 r. do listopada 2011 r., wynoszących łącznie kwotę 6.781,22 zł, administrator domu pismem z dnia 14 listopada 2011 r. wezwał pozwaną do zapłaty wymienionego zadłużenia wraz z odsetkami, w terminie jednego miesiąca. Pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu celem dobrowolnego uregulowania należności, pozwani nie dokonali wpłat, które pokryłyby istniejące zadłużenie. Wobec powyższego pismem z dnia 28 grudnia 2011 r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r. Pomimo upływu terminu wypowiedzenia pozwani nie opuścili i nie wydali powódce lokalu, co czyni żądanie pozwu w pełni zasadnym.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2012 r. M. P. przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki, wnosząc w przypadku wydania wyroku eksmisyjnego o orzeczenie braku uprawnienia pozwaną do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwaną na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany Z. G. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu oraz ewentualnie o zasądzenie tychże kosztów do Skarbu Państwa. Pozwany podniósł zarzut nieważności dokonanej przez powódkę i pozwaną zamiany lokali mieszkalnych, nadto wskazał, że stan techniczny lokalu, tj. spróchniałe okna, zburzone ściany, zapadające się stropy, powoduje realne zagrożenie dla osób w nim zamieszkujących oraz dla osób trzecich. Stan ten, obciążający powódkę, stanowiący naruszenie obowiązków wynajmującego określonych w normie art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, uzasadnia oddalenie powództwa w całości z uwagi na zasady współzycia społecznego. Poza powyższym pozwany zarzucił, iż skierowane do pozwaną upomnienie jest bezskuteczne, a to z uwagi na okoliczność, że nie zwierano przewidzianego w art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wskazał również, że skoro wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone w dniu 2 stycznia 2012 r., to mogło wywrzeć ewentualny skutek dopiero na koniec miesiąca lutego 2012 r., a nie - jak wywodzi powódka - na dzień 31 stycznia 2012 r. Na wypadek nie podzielenia przez Sąd przywołanych wyżej zarzutów, pozwany podniósł, że zarówno on, jak i pozwani G. J., E. G. i M. G. z uwagi na sytuację zdrowotną oraz życiową, w tym niskie dochody albo ich brak, spełniają wymogi do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani E. G., M. G. i W. G. oświadczyli do protokołu rozprawy, że sprzeciwiają się żądaniu pozwu.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanego Z. G. kwotę 442,80 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.772,97 zł z tytułu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, a obejmujących wypłacone wynagrodzenie biegłego.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

H. O.jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego na trzeciej kondygnacji budynku wielolokalowego – kamienicy przy ul. (...)w P., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowy lokal składa się z trzech pokoi, kuchni oraz dwóch pomieszczeń pomocniczych, a jego łączna powierzchnia wynosi 99,7 m<sup>2</sup>. Na mocy decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 20 lutego 1978 r., nr (...), wydanej przez Wydział (...)w P., przydzielono Z. G.do zamieszkania lokal mieszkalny nr (...)w domu nr (...)przy ul

(...)w P.(obecnie przy (...)) Jako osoby uprawnione do zamieszkania wskazano w decyzji G. J.– konkubinę Z. G.oraz synów K., W., C., M., M.i J. G.. Po nabyciu przez powódkę w 1994 r. prawa własności nieruchomości przy ul (...) w uzgodnieniu z Z. G., ta przeniosła go wraz z rodziną w dniu 24 października 1994 r. do stanowiącego jej współwłasność budynku położonego w P.przy ul (...), oddając lokatorom do dyspozycji lokal nr (...). Przedmiotową zamianę powódka traktowała jako kontynuację dotychczasowego stosunku najmu.

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 30 lipca 2009 r., w sprawie VII Nc (...), wydanym przez Sąd Rejonowy (...)w P., nakazano pozwanym Z. G., G. J., W. G., J. G., A. G. (1), E. G.i M. G., aby zapłacili solidarnie na rzecz powódki H. O.kwotę 16.338,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Przedmiotowy nakaz zapłaty dotyczył zaległości pozwanym w opłatach za korzystanie z lokalu nr (...)przy ul (...)w P.od maja 2005 r. do maja 2009 r. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 8 lipca 2011 r., w sprawie VII Nc (...), wydanym przez Sąd Rejonowy (...)w P., nakazano pozwanym Z. G., G. J., W. G., J. G., A. G. (1), E. G.i M. G., aby zapłacili solidarnie na rzecz powódki H. O.kwotę 12.192,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Przedmiotowy nakaz zapłaty dotyczył zaległości pozwanym w opłatach za korzystanie z lokalu nr (...)przy ul (...)w P.od czerwca 2009 r. do lutego 2011 r. W oparciu o przedmiotowe tytuły wykonawcze powódka prowadzi wobec pozwanym postępowanie egzekucyjne, w toku którego komornik sądowy zajął świadczenie emerytalne Z. G..

W okresie od 2010 r. do chwili obecnej powódka naliczała lokatorom lokalu nr (...) przy ul (...) w P. czynsz najmu w wysokości 12 zł za metr miesięcznie. Z uwagi na naliczanie czynszu od metrażu lokalu wynoszącego 101,70 m<sup>2</sup>, miesięczne naliczenia z tego tytułu wynosiły 1.220,40 zł. Poza powyższym pozwanym w okresie do 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. obowiązani byli uiszczać kwotę 286,38 zł tytułem opłat za wodę ścieki oraz wywóz śmieci, która od 1 stycznia 2011 r. wynosiła kwotę 293,58 zł. Pozwany Z. G. nie zakwestionował w drodze powództwa podwyżki czynszu, kształtującej czynsz najmu na poziomie 12 zł za metr miesięcznie. Niemniej pozwany uznawał, że obowiązuje go czynsz najmu w wysokości 7,50 zł za metr i według takiej stawki dokonywał opłat czynszowych. W okresie od marca 2011 r. do listopada 2011 r. pozwany Z. G. dokonał na rzecz H. O. następujących wpłat tytułem opłat za korzystanie z lokalu nr (...) przy ul (...) w P.: w marcu i kwietniu 2011 r. w kwotach po 650 zł, w maju, czerwcu, lipcu 2011 r. w kwotach po 700 zł, sierpniu i wrześniu 2011 r. w kwotach po 766 zł, w październiku i listopadzie 2011 r. w kwotach po 800 zł. Łącznie pozwany Z. G. zapłacił w tym okresie kwotę 6.532 zł.

Pismem z dnia 14 listopada 2011 r. zarządca nieruchomości przy ul (...) w P. wezwał Z., W., J., E., M. i A. G. (1) oraz G. J. do uregulowania zaległości w płatnościach z tytułu czynszu i opłat niezależnych za okres od marca 2011 r. do listopada 2011 r. w łącznej kwocie 6.781,14 zł, wraz z odsetkami, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do zapłaty przedmiotowych zaległości, pod rygorem rozwiązania umowy najmu i skierowania sprawy do sądu celem uzyskania wyroku eksmisyjnego. Objęta przedmiotowym wezwaniem zaległość wynikała z różnicy pomiędzy naliczeniami opłat dokonywanymi przez zarządcę a wpłatami dokonywanymi przez pozwanym. Przedmiotowe pismo skierowane do każdego z zobowiązanych z osobna zostało odebrane w dniu 17 listopada 2011 r. przez domownika G. J.. Wobec braku płatności ze strony pozwanym – tj. nieuregulowania zaległości czynszowych objętych wezwaniem z dnia 14 listopada 2011 r. – pismem z dnia 28 grudnia 2011 r. strona powodowa złożyła pozwanym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu spornego lokalu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego. Przedmiotowe pismo skierowane do wszystkich pełnoletnich pozwanym zostało odebrane przez G. J. w dniu 2 stycznia 2012 r.

W spornym lokalu na chwilę obecną zamieszkują: Z. G., G. J., W. G., J. G., E. G., M. G., A. G. (1), małoletni N. G. - córka E. G., A. G. (2)- syn E. G.oraz M. B.- córka M. G.. Lokal nr (...)przy ul (...)w P.pozostaje w bardzo złym stanie technicznym. Przedmiotowy lokal jest zaniedbany przez najemców, którzy nie wykonują na bieżąco koniecznych prac konserwacyjnych, w tym odnośnie powłok malarskich, doraźnych prac związanych z utrzymaniem tynków w stanie nie pogorszonym, czy związanych z utrzymaniem w sprawności technicznej podgrzewacza wody. Od dłuższego też czasu żadne prace o charakterze odtworzeniowym w przedmiotowym lokalu nie były wykonywane przez wynajmującego. W przedmiotowym lokalu zachodzi pilna konieczność wymiany stolarki okiennej, która jest zużyta w całości z uwagi na upływ okres użytkowania, a jej stan techniczno-użytkowy nie gwarantuje spełnienia wymogu bezpieczeństwa

użytkowania (okna nie zamykają się, są nieuszczelne, w dolnej części są w 100% zgnite). Podobnie znajdujące się w lokalu piece kaflowe są zużyte w całości, stąd też zachodzi bezwzględna konieczność ich przełożenia i wymiany zużytych elementów, podobnie wykonać należy przegląd kominiarski kanałów dymowych. Przedmiotowe prace obciążają właściciela lokalu jako wynajmującego. Występujące w lokalu wady techniczne obciążające wynajmującego w aktualnym stanie nie uprawniają do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy skutecznego najmu. W tak opisanym stanie technicznym lokal nr (...)nie daje się tym samym do wynajęcia jako lokal mieszkalny, gdyż jego stan stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia najemców. Dokonując oszacowania wpływu wadliwości lokalu na jego użyteczność biegły sądowy oszacował go na 100% uznając, iż wady te całkowicie wyłączają jego użyteczność jako lokalu mieszkalnego. Przyniesiony stan techniczny lokalu nr (...)utrzymuje się od dłuższego czasu, w tym w okresie od marca 2011 r. do listopada 2011 r. lokal ten nie znajdował się w lepszym stanie technicznym aniżeli w chwili obecnej. Pismem z dnia 2 sierpnia 2012 r. pełnomocnik pozwanego Z. G.wezwał H. O.do usunięcia istniejących w lokalu nr (...)przy ul (...)wad technicznych, w tym do naprawy lub w razie konieczności wymiany na nowe: instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody, wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin, a także tynków, w tym usunięcia znajdującej się w zewnętrznej ścianie łazienki lokalu dziury.

Pozwany Z. G.ma obecnie 77 lat. Pozwany wraz z konkubiną G. J.oraz zamieszkującymi z nim dziećmi prowadzi wspólne gospodarstwo domowe. G. J.ma obecnie 66 lat, przy czym w/w utrzymuje się z emerytury. Wspólny dochód Z. G.i G. J.oscyłuje w granicach 1.500 zł miesięcznie. Z. G.jest osobą schorowaną, cierpiącą na wiele schorzeń, w tym narządu wzroku, uszu, płuc, nerek, w związku z którymi był uprzednio hospitalizowany Zgodnie z decyzją lekarza orzecznika ZUS z dnia 17 czerwca 2009 r. uznano go za osobę niezdolną do samodzielnej egzystencji. G. J.ma problemy z samodzielnym poruszaniem się, cierpi na schorzenie nóg, nadciśnienie. Pozwana jest osobą przewlekłe chorą, pozostającą pod specjalistyczną opieką lekarską, na stałe pobierającą leki oraz wymagającą stałej opieki. M. G.ma obecnie 31 lat. W/w obecnie przebywa na urlopie wychowawczym samotnie wychowując małąletnią córkę M. B.. Jedyne dochód pozwanej, poza zasiłkiem wychowawczym, stanowią alimenty ze strony ojca dziecka w wysokości 300 zł miesięcznie. E. G.ma obecnie 34 lata. W/w samotnie wychowuje dwoje małąletnich dzieci, tj. N. i A. G. (3). Jedyne dochód pozwanej stanowią alimenty ze strony ojca dzieci w wysokości po 350 zł na dziecko miesięcznie. Pozwana w latach 2010 i 2011 korzystała z pomocy opieki społecznej w zakresie zasiłków celowych, w tym w zakresie środków na zakup artykułów żywnościowych. J. G.- lat 37, A. G. (1)- lat 28 oraz W. G.- lat 42 nie są w chwili obecnej zarejestrowani w PUP jako osoby bezrobotne. W/w są zdolni do pracy. Pozwani nie posiadają stałej pracy, osiągając dochody z podejmowanych prac dorywczych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż ustalenia dotyczące stanu faktycznego były częściowo bezsporne pomiędzy stronami. Powyższe dotyczyło takich okoliczności, jak sytuacja życiowa i majątkowa pozwanych, fakt dalszego zajmowania przez pozwanych lokalu nr (...), wysokość opłat uiszczanych przez pozwanych za okres objęty pisemnym upomnieniem, które wynikały z zestawienia wpłat sporządzonego przez zarządcę, niekwestionowanego przez stronę pozwaną. Ustalenia swe Sąd I instancji ograniczył przy tym jedynie do faktów mających istotne znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, wobec czego – z uwagi na niesporny ostatecznie fakt związania stron stosunkiem najmu lokalu nr (...)przy ul. (...)w P.– poza zainteresowaniem Sądu pozostawały ustalenia odnośnie szczegółowych okoliczności związanych z przeniesieniem się pozwanych z lokalu na ul. (...) do lokalu obecnie zajmowanego. Niemniej, jak wynikało z wiarygodnych zeznań powódki, niewątpliwie musiało to nastąpić za zgodą pozwanych. Jednocześnie nawet przyjęcie, jak niezasadnie wywodził pełnomocnik pozwanego Z. G., iż czynność prawna zamiany lokalu była nieważna, prowadzić i tak musiałyby do stwierdzenia, że pozwani zajmują lokal nr (...)w oparciu o umowę najmu, gdyż ci niewątpliwie czuli się najemcami lokalu, płacili czynsz i tak też byli traktowani przez wynajmującego.

Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować wiarygodność dokumentów z urzędu.

Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania świadków K. M. oraz M. S. (1), które okazały się częściowo przydatne dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadkowie zeznali jedynie o tym, co im było wiadome w sprawie, a zeznania te znajdowały potwierdzenie w zgromadzonych w aktach dokumentach. Jednocześnie

twierdzenia faktyczne świadka S. odnośnie oczywistego wręcz zaniedbywania przez pozwanych obowiązku dbałości o stan techniczny lokalu nr (...) w sposób obiektywny i nie budzący wątpliwości znalazły potwierdzenie w części opisowej opinii biegłego, w ustaleniach poczynionych przez biegłego podczas wizji lokalu. W tym też aspekcie za niewiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego Z. G. odnośnie dbałości o stan lokalu i licznych prac remontowych przeprowadzonych przez pozwanych, a co najmniej uznać należało, że te nie zostały przeprowadzone w ostatnim czasie.

Za wiarygodne Sąd I instancji uznał zeznania pozwanych Z. G. i M. G. odnośnie sytuacji życiowej, majątkowej i zdrowotnej pozwanych, gdyż zeznania te nie zawierały wewnętrznych sprzeczności, znajdowały potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach, jak też nie zostały zakwestionowane przez stronę przeciwną. Co się tyczy natomiast zeznań pozwanego Z. G., w których te nie traktowały o faktach lecz o ich subiektywnej ocenie, w tym ocenie zachowania powódki, to twierdzenia te pozostawały poza zainteresowaniem Sądu.

W ocenie Sądu Rejonowego, opinia zasadnicza i uzupełniająca opracowana przez biegłego sądowego inż. M. S. (2) okazała się w pełni wiarygodna i przydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wskazana opinia została wykonana w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym po dokonaniu oględzin spornego lokalu. Opinia zasadnicza i uzupełniająca została wykonana w sposób szczegółowy, udzieliła odpowiedzi na postawioną tezę dowodową, jak też została należycie uzasadniona, w tym odnośnie określenia wpływu stwierdzonych przez biegłego wad lokalu obciążających wynajmującego na jego użyteczność jako lokalu mieszkalnego. Opinia biegłego, zarówno zasadnicza, jak i uzupełniająca, jest konsekwentna i jednoznaczna. Choć, jak słusznie zauważał pełnomocnik powódki, za dyskusyjną należy uznać tezę biegłego, iż możliwy do uzyskania czynsz za lokal nr (...) wynosi o zł, to jednak nie mogło budzić wątpliwości, że obciążające wynajmującego wadliwości lokalu nr (...) w istocie uniemożliwiają jego wykorzystanie jako lokalu mieszkalnego. Inaczej rzecz ujmując lokal nr (...) do czasu dokonania koniecznych napraw nie powinien być wykorzystywany na cele mieszkalne, co też nie może pozostawać bez wpływu na ocenę, czy mimo dokonywanych przez pozwanych wpłat, ci w okresie objętym upomnieniem istotnie posiadali zaległości czynowe uprawniające wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu. Ocena natomiast czy taki stan rzeczy uprawnia pozwanych do całkowicie nieodpłatnego korzystania w własności powódki, skoro ci jednak zaspokajają w lokalu nr (...) potrzeby mieszkaniowe i nie chcą go opuścić, nie jawiła się w ocenie Sądu już jako oczywista, zwłaszcza jeśli uwzględni się z jednej strony konstytucyjnie zapewnioną ochronę własności oraz z drugiej strony niepożądane skutki społeczne w postaci utwierdzenia pozwanych w zasadności ich wyjątkowo roszczeniowej postawy wobec właścicielki lokalu.

Mając na uwadze ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał powództwo H. O. za niezasadne. Sąd odwołał się do treści 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. W okolicznościach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu I instancji, należało w pierwszej kolejności ustalić, czy pozwani kiedykolwiek posiadali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Sąd wskazał, iż bezspornym było, że powódkę i pozwanego Z. G. łączył stosunek prawny, tj. stosunek najmu, który obecnie regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005.31.266 ze zm.). Przepisy powyższej ustawy jako przepisy szczególne znajdują zastosowanie przed kodeksową regulacją umowy najmu, zawartą w art. 680 – 692 k.c. Art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zawiera odesłanie do definicji „gospodarstwa domowego” w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Art. 4 przedmiotowej ustawy stanowi zaś, że przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Domownicy są to osoby korzystające z lokali mieszkalnych faktycznie w sposób identyczny lub bardzo zbliżony do najemcy, jednak oni najemcami nie są, gdyż nie łączy ich z wynajmującym żaden stosunek prawny, a jednocześnie nie zajmują lokalu bez tytułu prawnego, bo wywodzą swój tytuł do lokalu ze stosunku prawnego jaki łączy ich z najemcą. Tytuł prawny domownika do korzystania z mieszkania wypływa zatem z woli najemcy. Jest to uprawnienie pochodne, powstające i gasnące wraz z prawem najemcy. Stąd z chwilą ustania stosunku najmu zajmowanie lokalu przez domowników staje się pozbawione tytułu prawnego wobec

wynajmującego. Tym samym pozostali pozwani uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu wywodzili z uprawnienia Z. G., tj. odpowiednio konkubenta, ojca oraz dziadka.

Sąd Rejonowy podkreślił, że występując z pozwem powódka wywodziła w istocie zasadność roszczenia z 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 w zw. z art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią pierwszego z powołanych przepisów 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. Zgodnie natomiast z treścią art. 11 ust. 1 powyżej cytowanej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego korzystania z lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w tymże artykule, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Kluczowym dla oceny zasadności powództwa było zatem ustalenie, czy pozwani rzeczywiście w myśl wezwania do zapłaty z dnia 14 listopada 2011 r. pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Nie ulegało zdaniem Sądu wątpliwości, że wypowiedzenie stosunku najmu (jego skuteczność) należało ściśle rozpatrywać w odwołaniu się do zaległości płatniczych wyszczególnionych w wezwaniu do zapłaty z dnia 14 listopada 2011 r., w związku z którymi pozwanym wyznaczono dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu, a nie w odwołaniu do jakichkolwiek innych zaległości pozwanych, których to istnienie wątpliwości budzić nie mogło. Sąd Rejonowy nie podzielił argumentacji pozwanego Z. G. jakoby skierowane do pozwanych upomnienie było bezskuteczne z uwagi na to, że nie zawierało przewidzianego w art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wprawdzie skierowane do pozwanych pismo nie zawierało wprost stwierdzenia, że na skutek nieuiszczenia zaległości umowa najmu zostanie wypowiedziana, to jednak treść oświadczenia woli wynajmującego zawartego w tym upomnieniu w sposób nie budząc wątpliwości wskazywała na konsekwencje nieuiszczenia przez pozwanych objętych wezwaniem zaległości, prowadzących się do „rozwiązania umowy najmu” i wystąpienia przeciwko pozwanym z pozwem o eksmisję, czyniąc tym samym w ocenie Sądu zadość postanowieniom ustawy.

Sąd Rejonowy ustalił, że strona pozwana na poczet czynszu najmu i opłat niezależnych dokonała za okres objęty upomnieniem łącznych wpłat w kwocie 6.532 zł. Istota rozstrzygnięcia sprowadzała się wg Sądu Rejonowego do ustalenia, czy wobec stwierdzonych przez biegłego wadliwości lokalu obciążających wynajmującego, wysokość dokonanych przez pozwanych na rzecz powódki wpłat była niższa aniżeli czynsz, jakiego powódka mogła się w tym okresie domagać od pozwanych jako obowiązujących opłat czynszowych, przy uwzględnieniu konieczności ich proporcjonalnego umniejszenia stosownie do ograniczonej przydatności lokalu do użytku. Obowiązujący pozwanych czynsz najmu w spornym okresie wynosił 12 zł za metr kwadratowy miesięcznie. Przedmiotowa stawka czynszu nie została bowiem skutecznie podważona przez pozwanych w postępowaniu sądowym, na skutek odwołania. Przy czym tak ustalona stawka czynszu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wobec powyższego, przy uwzględnieniu zasadnej argumentacji pozwanego, iż powierzchnia lokalu nr (...) wynosi 99,72 m<sup>2</sup>, należało stwierdzić, że pełna wysokość czynszu (bez uwzględnienia konieczności proporcjonalnego umniejszenia stosownie do stwierzonego ograniczenia użyteczności lokalu nr (...)) obowiązującego pozwanych w okresie od marca do listopada 2011 r. wynosiła 1.196,46 zł miesięcznie (99,72 x 12 zł).

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Zgodnie natomiast z normą art. 6 ust 3 cyt. ustawy wynajmujący jest obowiązany do dokonywania napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia w

zakresie nieobciążającym najemcę, zwłaszcza wymiany pieców, stolarki okiennej, drzwiowej, oraz podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych a także tynków. Co więcej, również w myśl art. 662 § 1 k.c. wynajmujący obowiązany jest utrzymywać lokal w stanie przydatnym do użytku. Brak uczynienia zadość w/w obowiązkom przez wynajmującego (brak przydatności lokalu do użytku) wyłącza, a co najmniej ogranicza, zasadność domagania się zapłaty czynszu najmu od najemcy. Na gruncie przedmiotowej sprawy, powódka nie mogła zatem za okres objęty upomnieniem (art. 669 § 2 k.c.) domagać się zapłaty pełnego czynszu najmu od pozwanych za lokal, który w następstwie zaniedbania przez nią podstawowych obowiązków wynajmującego nie był obiektywnie rzecz ujmując przydatny do użytku (do zamieszkiwania w nim osób). Oceny tej, w świetle opinii biegłego, nie zmienia przy tym fakt, że również pozwani w sposób oczywisty zaniedbywali swe obowiązki w zakresie konieczności dbania o należyłą substancję zajmowanego przez siebie lokalu. Stąd też jakkolwiek, w ocenie Sądu Rejonowego, powyższy stan rzeczy nie oznacza ażeby pozwani mogli całkowicie nieodpłatnie korzystać z własności powódki, skoro ci w spornym okresie wykorzystali jej lokal zaspokajając potrzeby mieszkowe, to jednak z drugiej strony w obliczu stwierdzonej wadliwości lokalu i wysokości bezspornych wpłat dokonywanych przez pozwanych, oscylujących w granicach 50 % pełnej wysokości obowiązującego ich czynszu, nie sposób było przyjąć, ażeby ci istotnie za okres objęty upomnieniem posiadali zaległości czynszowe z tytułu niedopłaty i to przekraczające trzy pełne okresy płatności, jak wynikać miało ze skierowanego do pozwanych upomnienia – wezwania do zapłaty. Z uwagi na powyższe, wbrew treści wezwania do zapłaty z dnia 14 listopada 2011 r. należało przyjąć, że strona pozwana nie pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu najmu i opłat niezależnych za więcej aniżeli trzy pełne okresy płatności, co czyni dokonane pismem z dnia 28 grudnia 2011 r. wypowiedzenie umowy najmu niezasadnym.

Mając zatem powyższe na uwadze, wobec ustalenia, iż stosunek najmu nie został pozwanym skutecznie wypowiedziany, a tym samym ci nadal posiadają skuteczny względem powódki tytuł prawny do zajmowania lokalu nr (...) przy ul (...) w P., Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako niezasadne

Kosztami procesu Sąd obciążył w całości powódkę H. O., jako stronę przegrywającą sprawę. Podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego Z. G. określono na podstawie § 2 ust. 1 i 3 oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd Rejonowy, mając na uwadze niezbędny nakład pracy pełnomocnika pozwanego, charakter sprawy, w tym czas jej trwania, ilość rozpraw, jak też ilość czynności podjętych przez pełnomocnika pozwanego, za w pełni zasadne uznał żądanie pełnomocnika, aby przedmiotowe koszty ustalić na poziomie 3 - krotności stawki minimalnej, tj. w kwocie 360 zł netto, czyli 442,80 zł brutto.

O kosztach tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła mające wpływ na wynik sprawy naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu braku zaległości pozwanych w płatnościach czynszu i opłat dodatkowych ze względu na regulowanie tych należności w wysokości 50% należnej kwoty i konieczności umniejszenia ich zobowiązań z tytułu ograniczonej przydatności lokalu do użytku, przy jednoczesnym pominięciu mocy obowiązującej obciążających pozwanych należności czynszowych za lokal, a także sytuacji, że przyjęta przez Sąd ograniczona przydatność lokalu zajmowanego przez pozwanych była głównie następstwem zaniechań przez pozwanych utrzymania go w należyтым stanie, a nawet wynikiem aktów wandalizmu stwierdzonych przez biegłego i w zeznaniach świadka M. S. (1). Powołując się na powyższy zarzut powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i zasądzenia dochodzonego roszczenia w całości oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za I instancję wg norm przepisanych, nadto zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany Z. G. wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3-krotności stawki minimalnej.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja okazała się niezasadna.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że wbrew zarzutowi apelacji, Sąd I instancji nie pominął okoliczności, iż stawka, wg której powódka naliczała czynsz pozwanym poczynając od 2010 r., wynosiła 12 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, jak i faktu, że najemca nie zakwestionował w drodze powództwa podwyżki kształtującej czynsz najmu na poziomie 12 zł za metr miesięcznie. Powyższe okoliczności znalazły się bowiem w ustaleniach faktycznych przyjętych przez Sąd Rejonowy, były one zresztą bezsporne między stronami niniejszego procesu. Z tego też względu jako zbędny należało ocenić wniosek dowodowy zgłoszony w apelacji o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy Sądu Rejonowego (...) o sygn. VII Nc (...), zgłoszony na okoliczność wypowiedzenia pozwanym stawki czynszu z kwoty 7,50 zł na stawkę w wysokości 12 zł i przyjęcia jej przez pozwanym bez zastrzeżeń. Niezależnie od tego, wyżej wymieniony wniosek dowody był błędnie sformułowany, nie wskazywał bowiem konkretnych dokumentów w aktach sprawy, z których dowód miałby być przeprowadzony. Postępowanie cywilne nie przewiduje natomiast możliwości dopuszczania dowodu z „akt sprawy”, bowiem strona powołująca dowód winna wskazać, które fakty w innym postępowaniu - ze wskazaniem kart akt tego postępowania - uzasadniają wskazaną przez nią tezę dowodową (vide: postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18.04.2012 r., III APz 1/12, LEX 1163467). Poza tym wniosek ten był spóźniony w świetle art. 381 k.p.c., albowiem powódka nie wykazała, by takiego dowodu nie mogła zgłosić w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ani by potrzeba jego powołania wynikła dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Ta ostatnia uwaga dotyczy również kolejnego wniosku dowodowego zgłoszonego w apelacji, tj. o przeprowadzenie dowodu z opinii z przeglądów kominowych. Zauważyć wypada, że opinie te wydane zostały w datach 4 kwietnia 2011 r., 28 września 2012 r. i 28 maja 2013 r., a zatem przed wyrokowaniem przez Sąd Rejonowy, stąd uzasadniony jest wniosek, że powódka dysponowała nimi już w czasie postępowania pierwszoinstancyjnego i mogła wówczas dowód z takich dokumentów zgłosić. Powódka w apelacji nie przedstawiła żadnych okoliczności, które taką konkluzję by podważały. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji powódki.

Powódka z faktu, iż wypowiedziała najemcy stawkę czynszu, ustalając ją na kwotę 12 zł za metr kwadratowy i że podwyżka ta nie została zakwestionowana w drodze powództwa (czyli poprzez powództwo o ustalenie, wytoczone w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej określana jako: u.o.p.l.), wyprowadzała nieprawidłowe skutki dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Uznała ona mianowicie, że w tej sytuacji podstawą oceny, czy pozwani zalegali z opłatami za lokal za okres wskazany w wystosowanym do nich wezwaniu z dnia 14 listopada 2011 r. w dacie tego wezwania, a następnie w dacie wypowiedzenia im najmu i czy zaległości te odpowiadały należnościom za co najmniej trzy okresy płatności, może być wyłącznie tak ustalona stawka czynszu, która nie może być w jakikolwiek sposób obecnie umniejszana z powodu stanu lokalu. Z tym stanowiskiem powódki nie sposób się jednak zgodzić.

Pozwany Z. G. podniósł w niniejszej sprawie zarzuty co do bardzo złego stanu wynajmowanego przez niego lokalu wskazując, iż stan ten jest następstwem zachowania powódki, która nie wykonuje podstawowych obowiązków wynajmującego. Początkowo pozwany powoływał tę okoliczność w aspekcie oceny roszczenia powódki w świetle zasad współżycia społecznego, jednakże w dalszym toku sprawy sformułował zarzut, że czynsz żądany przez powódkę był znacznie zawyżony i niczym nieuzasadniony z uwagi na zły stan techniczny lokalu, że czynsz opłacany przez pozwanym był adekwatny do tego stanu lokalu, a wobec tego, że wypowiedzenie umowy najmu ze względu na zaległości czynszowe było nieuzasadnione (gdyż zaległości takowych w istocie nie było). Tak ostatecznie sformułowany zarzut odwoływał się do instytucji rękojmi za wady przedmiotu najmu i zmierzał do ustalenia w oparciu o tę instytucję, iż powódce za okres podany w wezwaniu do zapłaty z dnia 14 listopada 2011 r. nie przysługiwało uprawnienie do domagania się od pozwanym wskazanego tam czynszu z uwagi na wadliwość przedmiotu najmu i że należny jej czynsz był w innej, niższej wysokości. Podniesienie takiego zarzutu w sprawie o eksmisję należało uznać za dopuszczalną formę obrony pozwanym przed roszczeniem dochodzonym pozvem.

Rękojmia za wady przedmiotu najmu uregulowana jest w art. 664 k.c., a uzupełniona i częściowo zmodyfikowana odnośnie najmu lokalu w art. 682 k.c. Przepisy pozakodeksowe, w tym ustawa o ochronie praw lokatorów,



mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie zawierają żadnych postanowień dotyczących rękojmi przy najmie lokali, wobec tego przyjąć należy, że do najmu lokali podlegającego wymienionej tu ustawie stosuje się przywołane wyżej regulacje kodeksowe (por: System Prawa Prywatnego, Tom 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, pod red. J. Panowicz-Lipskiej, C.H.Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2004 r., str. 110-111). Art. 664 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Sens przytoczonego przepisu polega na tym, że wady ograniczające przydatność wynajętej rzeczy do umówionego użytku, w istocie prowadzą do dysproporcji pomiędzy wzajemnymi świadczeniami stron, to zaś uzasadnia odpowiednią modyfikację czynszu. Jego wysokość powinna być obniżona stosownie do zmniejszenia użytku z przedmiotu najmu, w takim bowiem zakresie wynajmujący uzyskiwałby zapłatę, której jego świadczenie nie rekompensuje. Art. 664 § 1 k.c. dotyczy wad, które utrudniają używanie rzeczy lub zmniejszają jej użyteczność. Należy przyjąć na gruncie przepisu art. 664 § 1 k.c., że zakłócenie dalej idące, w postaci wady wyłączającej określone w umowie używanie rzeczy, tym bardziej uzasadnia roszczenie o odpowiednie obniżenie czynszu. W istocie najemcy przysługuje wtedy zwolnienie z zapłaty czynszu za czas trwania wady. Uprawnienie do żądania obniżenia czynszu jest przy tym niezależne od winy wynajmującego – zostaje ono wyłączone jedynie w sytuacji, gdy wada rzeczy najętej powstała wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi najemca. Jest też niezależne od dopełnienia aktów staranności poprzez zawiadomienie wynajmującego o wadzie. Brak takiego zawiadomienia może co najwyżej łączyć się z ewentualną odpowiedzialnością odszkodowawczą najemcy na zasadach ogólnych. Żądanie obniżenia czynszu przysługuje za czas trwania wady, bez potrzeby wykazywania szkody po stronie najemcy (vide: ww. System Prawa Prywatnego, str. 29-33, 110; G. Kozieł: Komentarz do art. 664 Kodeksu cywilnego, LEX 2010; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 22/03, LEX 182068). Uprawnienie do domagania się odpowiedniego obniżenia czynszu przewidziane w art. 664 § 1 k.c. ma zatem samodzielny charakter i jest niezależne od przewidzianego w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego prawa do zaskarżenia podwyżki czynszu, które służy innym celom i oparte jest na odmiennych przesłankach. W przypadku art. 664 § 1 k.c. chodzi o uprawnienie do żądania obniżenia obowiązującego najemcę czynszu. Tak więc w niniejszej sprawie stawka czynszu określona na 12 zł za metr była bezsporna między stronami jako obowiązująca od momentu skutecznego wypowiedzenia stawki poprzedniej, co miało miejsce jeszcze w 2010 r., nie wykluczało to natomiast powoływania się przez najemcę na uprawnienia z rękojmi za wady i domagania się na tej podstawie ustalenia, że czynsz za dany okres, w którym wada występowała, winien przysługiwać w obniżonej wysokości.

Analiza materiału dowodowego zebranego w sprawie prowadziła do wniosku, że zarzut najemcy Z. G., iż za okres istotny dla wypowiedzenia najmu, a więc za okres od marca do listopada 2011 r. czynsz najmu - z uwagi na wady lokalu - powinien być obniżony, wobec czego powódce nie przysługiwało prawo do pobierania czynszu w wysokości 12 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu oraz że w konsekwencji kwoty wpłacane przez pozwanych pokrywały czynsz należny powódce, okazał się zasadny. Pozwany wykazał zaistnienie przesłanek z art. 664 § 1 k.c. w podanym wyżej okresie. Powódka nie wykazała natomiast, by zachodziły okoliczności wyłączające jej odpowiedzialność za wady, w szczególności określone w § 3 art. 664 k.c. Z przeprowadzonego w toku sprawy dowodu z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że wynajmowany lokal ma istotne wady, które w ocenie biegłego wręcz czynią go niezdatnym do umówionego użytku. Są to wady obciążające wynajmującą, dotyczą one bowiem całkowicie zużytej stolarki okiennej i pieców kaflowych, służących do ogrzania mieszkania. Zgodnie zaś z art. 6a ust. 3 u.o.p.l., wymiana pieców grzewczych i stolarki okiennej należy do obowiązków wynajmującego. Powódka podniosła co prawda, że zły stan techniczny lokalu jest wynikiem braku dbałości o lokal przez pozwanych, jednakowoż nie wykazała, by tak w istocie było w odniesieniu do powyższych elementów lokalu, rzutujących na jego przydatność do wynajmu na cele mieszkaniowe. Biegły stwierdził destrukcyjne oddziaływania lokatorów na lokal, jednakże nie dotyczyły one stolarki okiennej oraz pieców. Podkreślić wypada, że całkowite zużycie pieców grzewczych i stolarki okiennej wynika z ich wieku, co stwierdził biegły, a co również potwierdził w swych zeznaniach świadek M. S. (1), który zeznał, że 100-letnie drewno ma prawo być skorodowane. Jeszcze raz trzeba podkreślić, że wnioski biegłego o wyłączeniu użyteczności lokalu jako przeznaczonego na cele mieszkaniowe oparte były wyłącznie na stwierdzeniu wad, które obciążają wynajmującego. Stąd też istnienie innych wad, za które odpowiada najemca, a które niewątpliwie występowały w badanym przez biegłego lokalu, było dla rozstrzygnięcia sprawy bez znaczenia. To nie z powodu wad obciążających najemcę miało nastąpić obniżenie czynszu.

W świetle regulacji art. 664 § 1 k.c. nieistotne było również niezawiadomienie wynajmującej o wyżej wymienionych wadach ją obciążających, co również powódka podnosiła w niniejszym postępowaniu. Jak już wcześniej była o tym mowa, skorzystanie z rękojmi za wady nie jest uzależnione od jakichkolwiek aktów staranności. Zresztą sugerowana niewiedza powódki o wadach budzi wątpliwości, gdyż powódka jako właścicielka nieruchomości musiała sobie zdawać sprawę z wieku budynku, a tym samym zużycia poszczególnych elementów, tym bardziej, że świadek M. S. (1) zajmujący się sprawami technicznymi budynku przyznał, iż w poszczególnych lokalach znajdujących się w kamienicy przy ul (...), nie było kapitalnego remontu. Budynek liczy zaś sobie ponad 100 lat. Świadek zeznał również, że wiele okien w kamienicy kwalifikuje się do wymiany, jednak nie są one wymieniane, gdy najemca sam się o to nie upomina przez złożenie stosownego wniosku.

Wady dyskwalifikujące przydatność lokalu do umówionego użytku, a obciążające wynajmującego uzasadniały wg opinii biegłego zerową stawkę czynszu w omawianym okresie od marca do listopada 2011 r. W świetle wniosków opinii tym bardziej należy uznać za zasadne stanowisko pozwanego Z. G., że odpowiedni, tj. adekwatny do stanu lokalu był czynsz uiszczany przez pozwanych, który kształtował się na poziomie 50% czynszu, jaki można by uzyskać na wolnym rynku, wynajmując przedmiotowy lokal, gdyby nie posiadał on tych wad. Przyjęcie zaś takiej stawki czynszu oznacza, że po stronie najemcy nie występowała w dacie wezwania do zapłaty i następnie w dacie wypowiedzenia zaległość czynszowa za okres od marca do listopada 2011 r. w wysokości wymaganej dla skutecznego wypowiedzenia najmu zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Zaległości za dalszy okres, o których wspomina się w apelacji, nie mogły być brane pod uwagę w niniejszej sprawie, gdyż nie one stanowiły podstawę do wystosowania wezwania do zapłaty i następnie wypowiedzenia stosunku najmu.

Zauważyć ubocznie należy, że okoliczność, iż najemca również narusza swoje obowiązki odnośnie dbałości o lokal, powodując powstawanie szkód, nie mogła stanowić usprawiedliwienia zaniedbań wynajmującej i pozbawiać najemcy możliwości skorzystania z przysługujących mu w związku z tym uprawnień. Wynajmująca również posiada przecież uprawnienia, które w takiej sytuacji może wykorzystać przeciwko najemcy (por. choćby art. 11 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.), a jeżeli tego nie czyni w wyniku własnej decyzji, nie może następnie wywodzić z tego faktu niekorzystnych skutków dla innych osób, włącznie z najemcą.

Oddalenie powództwa było w zaistniałej sytuacji prawidłowe, odpowiadało bowiem prawu, choć Sąd Rejonowy nie wskazał podstawy prawnej wyprowadzonego przez siebie wniosku o wyłączeniu czy przynajmniej ograniczeniu możliwości domagania się zapłaty czynszu przez wynajmującego, który nie czyni zadość swym obowiązkom. Podstawę tę określił więc Sąd odwoławczy, który był do tego władny, gdyż jest Sądem meriti, jako że postępowanie apelacyjne stanowi dalszy ciąg postępowania merytorycznego rozpoczętego przed Sądem I instancji.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki.

O kosztach zastępstwa procesowego udzielonego pozwanemu Z. G. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c. Wysokość tych kosztów ustalono w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 1 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. 2013.490). Wynagrodzenie przyznano wg stawki minimalnej, powiększonej o podatek VAT. Sąd Okręgowy nie stwierdził podstaw do zasądzenia wynagrodzenia w wysokości wyższej niż stawka minimalna (takie żądanie zgłoszono w odpowiedzi na apelację), gdyż nie przemawiał za tym nakład pracy pełnomocnika pozwanego w postępowaniu apelacyjnym, który ograniczył się do sporządzenia pisemnej odpowiedzi na apelację i udziału w jednym terminie rozprawy.

/-/K. Godlewski/-/A. Paszyńska - Michałowska/-/K. Resztak