

Sygn. akt XV Ca 824/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

Sędziowie: SSO Maria Antecka

SSO Arleta Lewandowska (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Magdalena Piechowiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 grudnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. Ś. (1)

przy interwencji ubocznej (...)

przeciwko M. P. i B. P.

o zapłatę i eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 17 marca 2016 r.

sygn. akt I C 934/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo o eksmisję,
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 126 zł (sto dwadzieścia sześć złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1. maja 2014 roku z tym, iż od pozwanego B. P. od dnia 30. stycznia 2015 roku,
3. w pozostałej części powództwo oddala,
4. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.554 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt cztery złote) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.440 zł (jeden tysiąc czterysta czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Lesznie kwotę 575 zł (pięćset siedemdziesiąt pięć) z tytułu nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Maria AnteckMichał Wysocki Arleta Lewandowska

UZASADNIENIE

W pozwie M. Ś. (1) działający przez fachowego pełnomocnika wniósł o nakazanie pozwanej B. P., aby wraz z osobami z nią zamieszkującymi opuściła i opróżniła lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) i wydała go powodowi. Wniósł też o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 12.862 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwana zamieszkiwała w nieruchomości powoda, w lokalu nr (...), położonym w L., ul. (...), nie płacąc za zajmowany lokal przez 10 lat czynszu. Dopiero w maju 2013 r. zaczęła płacić czynsz, ale bez opłat za wodę, ścieki oraz wywóz śmieci. Pełnomocnik powoda pismem z dnia 28 stycznia 2014r. wezwał pozwaną do zapłaty zaległych i bieżących należności czynszowych, w terminie 1 miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Następnie powód pismem z dnia 14 maja 2014 r. wypowiedział pozwaną umowę najmu.

Uzasadniając roszczenie o zapłatę powód wskazał, że dochodzi zapłaty za zaległy czynsz za okres od marca 2011 r. do marca 2014 r. w wysokości 9.453,33 zł, opłaty za wodę za okres od marca 2011 r. do marca 2014 r. w wysokości 2.060,44 zł oraz opłat za wywóz śmieci okres od marca 2011 r. do marca 2014r. w wysokości 13.059,53 zł.

Z kwoty 13.059,53 zł powód potrącił należność w wysokości 197zł zasądzoną wyrokiem w sprawie (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana działająca przez fachowego pełnomocnika domagała się oddalenia powództwa, a także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Stanowisko swoje uzasadniła tym, że nie posiada żadnych nieuregulowanych należności względem powoda. W związku z tym wskazana w wypowiedzeniu przyczyna wypowiedzenia umowy najmu jest fikcyjna, a samo wypowiedzenie jest bezskuteczne.

Z ostrożności pozwana wniosła o orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Odnosząc się do roszczenia o zapłatę pozwana podniosła, że najpierw zajmowała lokal nr (...) w którym wykonała na własny koszt remont kapitalny, a następnie nakazano jej przeprowadzkę do lokalu nr (...), w którym również wykonała na własny koszt remont. W zamian za poniesione koszty remontu powódka zwolniona była z ponoszenia opłat za mieszkanie, przy czym powód miał przedłożyć pozwanej faktury za najem mieszkania i na tej podstawie miało nastąpić rozliczenie poniesionych przez pozwaną nakładów.

Z ostrożności pozwana zakwestionowała też roszczenie co do wysokości, nadto podniosła zarzut przedawnienia roszczeń za okres od marca 2011 r. do lipca 2011 r. Podniosła też, że czynsz najmu wynosi zgodnie z umową z dnia 1 stycznia 2000r. kwotę 209,10 zł.

Pozwana zakwestionowała też wysokość wskazanych przez powoda kosztów zużycia wody i wywozu nieczystości.

Pismem z dnia 12 grudnia 2014r. do sprawy przystąpiła w charakterze interwenienta ubocznego Gmina Miasto (...), która wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2014r. do udziału w sprawie wezwany został B. P., który również wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w Lesznie:

1. nakazał pozwanym opuścić, opróżnić i wydać powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ulicy (...),

2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 7 492,59 z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2014 r. z tym, iż od pozwanego B. P. odsetki solidarnie od dnia 30 stycznia 2015 r.,

3. w pozostałej części powództwo oddalił,

4. przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego,

5. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 40 zł tytułem opłaty sądowej,

6. koszty procesu rozdzielił stosunkowo i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 236,24 zł.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

Powód M. Ś. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w L., a zapisanej w księdze wieczystej KW Nr (...). W nieruchomości tej znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez pozwaną.

W dniu 1 stycznia 2000r. A. V. reprezentująca małoletniego powoda, zawarła z pozwaną, umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, składającego się z dwóch pokoi, kuchni oraz w.c. i łazienki o powierzchni 87 m⁽²⁾. Najemca zgodnie z umową zobowiązany był do płacenia czynszu, z góry do 15 dnia każdego miesiąca, wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu w przypadku niepłacenia czynszu przez okres 2 miesięcy. Wysokość czynszu ustalono na kwotę 209,10 zł. Ustalono też, że opłata za wodę pobierana będzie według wskazań licznika, a za wywóz nieczystości ustalona przez (...)w zł na osobę.

Aneksem z dnia 1 października 2008r. zmieniono wysokość czynszu pozwanej na kwotę 350,79 zł.

Powód pismem z dnia 23 sierpnia 2013r. przesłał pozwanej nowy projekt umowy najmu, oświadczył też, że uwzględniając to, że pozwana dokonała remontów i adaptacji w zajmowanym lokalu, chociaż odbyło się to bez jego zgody, nie domaga się zapłaty zaległego czynszu za lata poprzednie.

Ponieważ pozwana nie zawarła nowej umowy najmu lokalu, powód domaga się zapłaty zaległego czynszu.

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2013r. oddalone zostało powództwo M. Ś. (2) o ustalenie, że pomiędzy M. P. i M. Ś. (1) istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L., ul. (...), w okresie od 10 sierpnia 2013r. i nadal.

Pozwani jako jedyni lokatorzy w kamienicy powoda nie podpisali nowej umowy najmu lokalu. Pozwana nie zaakceptowała bowiem projektu umowy, który przesłał powód.

Pismem z dnia 28 stycznia 2014r. powód M. Ś. (1) wezwał pozwaną do zapłaty bieżących i zaległych należności związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego nr (...), położonym w L., w wysokości 12.021,41 zł tytułem czynszu za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2013 r., a także opłat za wodę i wywóz śmieci. Równocześnie powód poinformował pozwaną M. P., że w przypadku niezapłacenia powodowi należnej kwoty wypowie pozwaną umowę najmu. Do pisma powód dołączył fakturę VAT obejmującą: czynsz za lokal od stycznia 2011 r. do grudnia 2013 r., po 350,79 zł - łącznie 11.225,28 zł, należność za dostawę wody, za ścieki oraz wywóz śmieci, w łącznej kwocie 14.827 zł.

W kolejnych pismach z dnia 18 lutego 2014 r. i z dnia 28 marca 2014 r. powód podtrzymał swoje stanowisko odnośnie zaległości czynszowych.

Pismem z dnia 14 stycznia 2014r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu mieszkania ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2014r.

Pozwana regulowała czynsz za kolejne miesiące:

- maj 2013r. w kwocie 373,11 zł,
- czerwiec 2013r. w kwocie 328,47zł,
- lipiec 2013r. w kwocie 350,79 zł,
- sierpień 2013r. w kwocie 350,79 zł,
- wrzesień 2013r. w kwocie 350,79zł,
- październik 2013r. w kwocie 350,79 zł,
- listopad 2013r. w kwocie 350,79 zł,
- grudzień 2013r. w kwocie 350,79zł,
- styczeń 2014r. w kwocie 350,79 zł,
- luty 2014r. w kwocie 368,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości 2 osoby 2x9 zł),
- marzec 2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości 2 osoby i za wodę),
- maj 2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości za 2 osoby i za wodę),
- czerwiec 2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości za 2 osoby i za wodę),
- sierpień 2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości za 2 osoby i za wodę),
- wrzesień2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości za 2 osoby i za wodę),
- październik 2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości za 2 osoby i za wodę),
- listopad 2014r. w kwocie 385,79 zł (czynsz + opłata za wywóz nieczystości za 2 osoby i za wodę).

B. P. jest rencistą, otrzymuje rentę z tytułu częściowej niezdolności do pracy w wysokości 742,23 zł. Kwotę tę w całości przeznaczą na leki. Pozwana pracuje jako opiekunka w (...) z wynagrodzeniem 1.200 zł.

Do 2010r. kamienicą administrowała matka powoda, nie domagała się zapłaty należności za czynsz lokalu zajmowanego przez pozwanych, bowiem babcia powoda (a matka pozwanej) sprzątała klatki schodowe w kamienicy. Później umowę o sprzątanie klatek schodowych zawarła córka pozwanej.

Po śmierci babci powoda pozwani nieregularnie płacili czynsz.

Pozwani w zajmowanym przez siebie lokalu na własny koszt wymienili piecyk do ogrzewania wody, wraz z rurą odprowadzającą do komina, postawili nowe piece kaflowe po rozebraniu starych, urządzili łazienkę adoptując na ten cel część kuchni. Pozwani ponieśli też koszt malowania mieszkania pobrudzonego z powodu pożaru w mieszkaniu znajdującym się nad mieszkaniem małżonków P..

Od lat trwa konflikt między powodem (poprzednio jego mamą), a pozwanymi. Pozwana czuje się pokrzywdzona gdyż została pozbawiona spadku po ojcu.

Mimo, że z umowy najmu wynika, iż należność za wodę powinna być płacona według wskazań licznika, z powodu konfliktu pozwani nie podawali tego stanu. Wobec tego powód jako należność za zużyta wodę przyjął średnie zużycie wody za jedną osobę w kamienicy, mnożąc razy 4. Podobnie za wywóz śmieci powód przyjął stawkę taką jakiej domagał się (...) licząc 4 osoby, gdyż w mieszkaniu zameldowane były 4 osoby.

W kamienicy zajmowanej przez pozwanych dochodzi do konfliktów, które inicjują pozwani.

Powyższe ustalenia faktyczne opierały się na przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy dowodach opisanych poniżej.

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd Rejonowy na podstawie dołączonych do akt dokumentów prywatnych, a także kserokopii wpłat, których wiarygodności strony nie kwestionowały. Zeznania świadka M. M. (2), nic nie wniosły do ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, dlatego nie były przedmiotem oceny.

Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom powoda, pozwanej (poza częścią o inicjowaniu konfliktów), zeznania te, zdaniem Sądu Rejonowego, są bowiem spójne i wiarygodne z zeznaniami świadków V. A., A. K., Z. G., częściowo z zeznaniami świadka P. O. i K. U., dlatego również zeznaniom tych świadków Sąd I instancji dał wiarę.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadka P. O., że około 2010-2011 r. były uzgodnienia, że tytułem rekompensaty za poniesione przez pozwanych remonty, pozwani nie będą musieli płacić czynszu i innych opłat, sprzeczne jest to bowiem z zeznaniami powoda, pozwanej i świadka K. U.. Odnośnie do zeznań świadków P. O. i K. U., to Sąd nie dał im wiary częściowo, a mianowicie, że nie ma konfliktu między pozwanymi, a innymi lokatorami, sprzeczne jest to bowiem z zeznaniami świadków V. A., A. K., Z. G., którym Sąd Rejonowy dał wiarę w całej rozciągłości.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania prawne.

Powód domagał się, aby pozwani opróżnili, opuścili i wydali mu lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w L..

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. 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. Żądanie windykacyjne może zgłosić jedynie właściciel rzeczy, który nie włada rzeczą, do której przysługuje mu prawo własności. Ograniczeniem w możliwości domagania się wydania rzeczy jest przysługujące osobie faktycznie wykonującej władztwo nad rzeczą skuteczne względem właściciela prawo do takiego postępowania. Uprawnienie to może wynikać na przykład z umowy najmu rzeczy łączącej właściciela z osobą władającą rzeczą.

Bezsporne w niniejszej sprawie było posiadanie przez powoda prawa własności lokalu mieszkalnego położonej w L. przy ulicy (...).

Okoliczność faktycznego władania lokalem mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości powoda, także nie była kwestionowana przez pozwanych, lecz pozwani powoływali się na skuteczne względem właściciela uprawnienie osoby faktycznie władającej rzeczą. Pozwany przyznał, iż pozwani nie posiadają zaległości w płaceniu czynszu, a zatem nie została skutecznie wypowiedziana umowa najmu przedmiotowego lokalu, pozwani zaś nie utracili uprawnienia do zajmowania przedmiotowego lokalu. Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego uprawnia właściciela do wystąpienia do Sądu z powództwem o jego wydanie.

Podstawowym obowiązkiem pozwanych jako najemców lokalu mieszkalnego była zapłata czynszu i innych należności z tytułu najmu.

Do możliwości rozwiązania umowy najmu łączącej strony oraz sposobu rozwiązania znajdzie zastosowania ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Art. 11 tej ustawy chroni lokatorów przed nagłym ustaniem stosunku prawnego. Zgodnie z tym przepisem jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w tym przepisie. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

W przedmiotowej sprawie wypowiedzenie umowy najmu pismem z dnia 14 maja 2014r. powód uzasadnił tym, że pozwani zalegają z zapłatą czynszu. Wypowiedzenie to spełniało wymogi formalne (określało przyczynę wypowiedzenia) i pozwani nie kwestionowali 1- miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Odnośnie do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, Sąd Rejonowy uznał, że nie ulega wątpliwości, iż pozwani nie płacili czynszu i innych należności za okres od marca 2011 r. do marca 2014r.

Wbrew twierdzeniom pozwanych powód skutecznie nie zrzekł się roszczenia z tego tytułu. Wobec powyższego, przy uwzględnieniu podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia należności czynszowych za okres od marca 2011 r. do lipca 2011 r. należało uznać, że pozwani zalegają z zapłatą czynszu za okres 21 miesięcy od sierpnia 2011 r. do kwietnia 2013 r.- tj. w kwocie 7.366,59 zł.

Powód nie wykazał zasadności dochodzonych należności za wodę (art. 6 k.c.), zgodnie bowiem z umową, pozwani zobowiązani byli płacić opłatę za wodę według wskazań licznika, a nie według średniej zużycia wody w kamienicy liczonej za cztery osoby, w sytuacji gdy powód od sierpnia 2013r. wiedział, że w lokalu mieszkalnym nr (...) zamieszkują 2 osoby. Zasądzono też kwotę 126 zł tytułem opłat za wywóz nieczystości za okres od lipca 2013 r. do stycznia 2014 r. w niekwestionowanej przez pozwanych kwocie 9 zł. osoby. Powód nie wykazał, wysokości należności za wywóz nieczystości za wcześniejszy okres. Roszczenie przewyższające kwotę 7.492,59 zł jako niewykazane Sąd oddalił.

Odnośnie do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu i skuteczności wezwania do zapłaty za zaległy czynsz i inne należności pozwanemu B. P., to czynności te zostały konwalidowane - zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może bowiem nastąpić także poprzez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie lokalu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 11 września 1997r. III CZP 39/97 OSNC 1997/12/191). Stąd też w niniejszej pozew został uznany za wypowiedzenie umowy najmu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i nakazał wszystkim osobom faktycznie zajmującym przedmiotowy lokal jego opuszczenie, opróżnienie i wydanie.

Sąd I instancji nie znalazł przyczyn, dla których żądanie eksmisji pozwanych byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Ponieważ pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego Sąd I instancji był też zobowiązany do ustalenia czy pozwany służy prawo do lokalu socjalnego.

Pozwany jest osobą częściowo niezdolną do pracy, nadto oboje pozwani osiągają niskie dochody - zatem spełniają warunki z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego i zachodziła konieczność przyznania im lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd Rejonowy wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w części, co do punktów 1, 2, 4, 5, i 6.

Sądowi Rejonowemu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, to jest przepisu art. 233 § 1 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nierozważenie całego zebranego materiału dowodowego oraz ocenę materiału z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez:

a) błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie przez Sąd, iż złożone przez powoda oświadczenie w piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r., w którym zrzekł się roszczenia o zapłatę zaległego czynszu w związku z poczynionymi przez strony nakładami na mieszkanie było złożone pod warunkiem zawarcia przez pozwaną nowej umowy najmu, co

skutkowało błędnym ustaleniem, iż wypowiedzenie umowy najmu z dnia 14 maja 2014 r. było skuteczne i spełniało warunki formalne określone w ustawie o Ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;

b) błędne ustalenie, iż zeznania powoda są wiarygodne w całości pomimo tego, że zeznania powoda były sprzeczne z treścią dokumentów znajdujących się w aktach sprawy co świadczy o tym, iż powód nie był szczery w swoich zeznaniach i przedstawiał okoliczności sprawy na swoją korzyść, a wyrażało się to min. w tym, że: powód na rozprawie z dnia 24 listopada 2015 r. twierdził, iż pozwani zalegają w opłatach za czynsz za okres od marca 2011 r. do lutego 2014 r. chociaż z potwierdzeń wpłat jak i z oświadczeń pełnomocnika powoda wynika, iż pozwani regularnie opłacali czynsz od maja 2013 r.; powód na rozprawie z dnia 24 listopada 2015 r. twierdził, iż pozwani nie informowali o liczbie osób zamieszkujących w spornym lokalu, pomimo że pozwana pismem z dnia 28 czerwca 2013 r. poinformowała, że w mieszkaniu zamieszkują 2 osoby- z uwagi na to, iż są to kluczowe informacje w sprawie i zostały przedstawione przez powoda w sposób niezgodny z prawdą Sąd błędnie ocenił zeznania powoda za wiarygodne w całości i przyjął w oparciu o te zeznania, że oświadczenie złożone w piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r. miało charakter warunkowy;

c) pominięcie zeznań pozwanej w zakresie, w jakim stwierdziła, że oświadczenie złożone w piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r. było potwierdzeniem wcześniejszych ustnych uzgodnień z powodem, jak również pominięcia oświadczenia pozwanej, iż treść pisma z dnia 23 sierpnia 2013 r. rozumiała w ten sposób, że dług został anulowany, co skutkowało błędnym ustaleniem, iż wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne i uznaniem powództwa o zapłatę;

d) błędne ustalenie, iż pozwani zalegają z zapłatą czynszu za okres od sierpnia 2011 r. do kwietnia 2013 r. będąc następstwem błędnego pominięcia oświadczenia powoda o zrzeczeniu się zadłużenia;

e) błędne ustalenie, iż pozwani nie regulowali należności za wodę i za śmieci bowiem przyznanie przez pozwanych że opłaty z tytułu wywozu nieczystości od osoby wynoszą 9,00 zł nie oznacza, iż pozwani tych opłat nie ponosili, zaś powód nie udowodnił, że z tego tytułu po stronie pozwanych jest jakiegokolwiek zadłużenie, nie wykazał również aby regulował te należności za pozwanych;

f) błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, iż powód miał anulować zadłużenie pozwanych tylko pod warunkiem podpisania przez nich nowej umowy najmu, podczas gdy z zeznań świadka K. U. wynika, że powód najpierw ustnie, a następnie za pośrednictwem pełnomocnika oświadczył, że zadłużenie ma być anulowane w związku z przeprowadzonymi remontami, - Sąd pominął treść tych zeznań, pomimo że Sąd zakwestionował wiarygodność świadka tylko w części dotyczącej braku konfliktu między pozwanymi, a innymi lokatorami;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 222 k.c. poprzez ustalenie, iż pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powoda prawo zajmowania nieruchomości powoda na podstawie umowy najmu, co było następstwem błędnego ustalenia, iż powód nie zrzekł się roszczenia z tytułu czynszu najmu za okres do sierpnia 2013 r., pomimo że oświadczenie takie zostało wyrażone wprost w piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r., a świadek potwierdził, że wcześniej takie oświadczenie było złożone przez powoda osobiście pozwanym,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną ocenę oświadczenia złożonego w piśmie powoda z dnia 23 sierpnia 2013 r.- w piśmie brak jest sformułowania, z którego wynikałoby, że dług zostanie anulowany jedynie pod warunkiem podpisania nowej umowy najmu, w szczególności że okoliczności sprawy tj. fakt dokonania remontów przez pozwaną w zajmowanym lokalu uzasadnia przekonanie, iż anulowanie zadłużenia stanowiło rozliczenie tych nakładów, Sąd Rejonowy dokonując oceny oświadczenia powoda nie wziął pod uwagę stanowiska pozwanej, która zeznała, iż traktowała to pismo jako anulowanie długu, jak również Sąd I instancji pominął okoliczności sprawy to jest fakt, iż powód aż do 28 stycznia 2014 r. nie domagał się zapłaty i dopiero po wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie z dnia 2 grudnia 2013 r w sprawie I C 1372/13/3 próbował wycofywać się z wcześniej złożonego oświadczenia;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego poprzez zastosowanie w niniejszej sprawie i ustalenie, iż wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne, pomimo że w treści wypowiedzenia powód nie wskazał okresu, za jaki należności z tytułu czynszu nie były regulowane, jak również nie wyszczególnił, jakie- należności składały się na kwotę 12.867,00 zł co oznaczało, iż warunki formalne wypowiedzenia nie zostały spełnione, a zatem było ono bezskuteczne;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo że zachowanie powoda polegające na złożeniu oświadczenia, iż anuluje zadłużenie w związku z poczynionymi przez pozwaną nakładami, próby wycofania się z uprzednio złożonego oświadczenia, podejmowanie prób bezprawnego podwyższenia czynszu oraz dochodzenie roszczeń, które wcześniej uznał za uregulowane są sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o tak postawione zarzuty skarżący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez o oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie;
2. obciążenie powoda kosztami postępowania sądowego przed Sądem I instancji w pełnej wysokości, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych,
3. obciążanie powoda kosztami postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Ewentualnie wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w części co do pkt 1,2,4,5,6 i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;
2. obciążenie powoda kosztami postępowania sądowego przez Sądem I instancji w pełnej wysokości, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.
3. obciążanie powoda kosztami postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego , w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne tylko w zakresie niespornym pomiędzy stronami i te ustalenia Sąd Okręgowy , na podstawie art. 382 k.p.c., przyjmuje za własne. Nieprawidłowo natomiast Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie zalegają z zapłatą czynszu najmu za okres co najmniej 3 miesiące, a tym samym, że powód skutecznie wypowiedział pozwanym łączącą ich umowę najmu lokalu położonego przy ulicy (...) w L.. Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił, że powód nie zrzekł się roszczeń z tytułu czynszu najmu w piśmie z 23 sierpnia 2013r. za okres poprzedzający jego sporządzenie. W tym zakresie Sąd Rejonowy nie uzasadnił w ogóle swojego stanowiska poprzestając, jedynie na podaniu, że wbrew twierdzeniom pozwanych powód skutecznie nie zrzekł się roszczenia z tego tytułu (str. 7 wers 18 uzasadnienia - k.311 akt).

Z uwagi na to, że kwestia ta była kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy należy dokonać interpretacji oświadczenia woli złożonego przez powoda, za pośrednictwem jego pełnomocnika w ww. piśmie, zgodnie z treścią art. 65 k.c. Powołany przepis określa bardzo ogólnie sposoby wykładni przez podanie tylko zasadniczych dyrektyw; **przy tłumaczeniu oświadczeń woli jest to kryterium zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów w**

kontekście okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, a przy umowach - kryterium zamiaru stron i celu umowy, a dopiero na końcu - dosłownego brzmienia umowy. W razie gdy wykładnia tekstu umowy budzi wątpliwości, zachodzi potrzeba ustalenia rzeczywistej treści umowy przy uwzględnieniu oświadczeń woli stron składanych przed i w trakcie zawierania umowy, według ich rozumienia przez każdą ze stron. Na tym etapie wykładni ma także znaczenie zachowanie się stron po zawarciu umowy oraz w trakcie jej wykonywania (wyrok SN z 23 stycznia 2008 r., V CSK 474/2007, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 109; zob. też wyrok SN z 5 lipca 2013 r., IV CSK 1/2013, LexisNexis nr 7521493).

Rację mają apelujący twierdząc, że Sąd I instancji niewłaściwie ocenił zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, przede wszystkim dokument w postaci pisma z dnia 23 sierpnia 2013 r., które pełnomocnik powoda skierował do pozwanej (k. 295 akt.). W piśmie tym jednoznacznie bowiem wskazano, że „M. Ś. (1) uwzględnił to, iż dokonała Pani [M. P.] remontów i adaptacji w zajmowanym lokalu, choć odbyło się to bez jego zgody i wiedzy i w związku z tym nie domaga się zapłaty zaległego czynszu za lata poprzednie”. Z powyższego wynika, że powód zrzekł się roszczeń z tytułu czynszu najmu ww. lokalu za okres poprzedzający sporządzenie i doręczenie pozwanej przedmiotowego pisma. Świadczy o tym również całokształt innych, ujawnionych w sprawie okoliczności, które należało zbadać, zgodnie z powołanym art. 65 k.c. Nie można pominąć przy tej ocenie faktu, że nieruchomości należąca do powoda stanowiła w przeszłości współwłasność pozwanej, która darowała swój udział bratu, a ojcu powoda (okoliczność niezaprzezona przez powoda) oraz tego, że pozwani zajmowali wcześniej inny lokal, który wyremontowali, a następnie zostali przeniesieni do innego mieszkania, które również przystosowali dla własnych potrzeb. Wprawdzie pozwani nie wykazali, jaki był koszt tych nakładów, jednak sam fakt ich poniesienia (również niezaprzezony przez powoda) ma znaczenie dla oceny podstaw i przyczyn złożenia omawianego oświadczenia woli. Istotne jest także i to, że w przeszłości, gdy nieruchomości pozostawała w zarządzie matki powoda, mimo formalnie istniejącej umowy najmu, czynsz nie był od pozwanych pobierany co najmniej do 2010r. Powód nie przedstawił żadnego dowodu na to, że po objęciu kamienicy w zarząd wzywał po tym roku pozwanych do zapłaty czynszu lub innych należności, co oznacza, zgodnie z art. 231 k.p.c., że akceptował stan rzeczy i zasady wprowadzone przez jego matkę. Z pisma z 23 sierpnia 2013r., skierowanego do pozwanych wynika, że około czerwca 2013r. strony po raz pierwszy podjęły negocjacje w sprawie zawarcia nowej umowy najmu, do której pozwana zgłaszała zastrzeżenia („W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 28 czerwca 2013r. w sprawie zastrzeżeń do umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), działając w imieniu Pana M. Ś. (1), przesyłam nowy projekt umowy.”- k. 295). W tym kontekście oczywiste jest, że stwierdzenie: „M. Ś. (1) uwzględnił to iż dokonała Pani remontów i adaptacji w zajmowanym lokalu...i w związku z tym nie domaga się zapłaty zaległego czynszu za lata poprzednie”, stanowi zrzeczenie się roszczeń z tego tytułu co najmniej do daty sporządzenia tego pisma. Kategorie tego stwierdzenia nie mogła również budzić wątpliwości pozwanej, która zasadnie przyjęła, że jej stanowisko w tym zakresie zostało przez powoda uwzględnione. Oceny tej nie mogą zmienić wyjaśnienia pełnomocnika powoda złożone w pismach z 18 lutego 2014r. (k. 291) i 28 marca 2014r. (293), w których twierdzi, że doszłoby do zrzeczenia się tych roszczeń, tylko pod warunkiem gdyby pozwana zawarła z powodem nową umowę najmu. Nie sposób jednak zgodzić się ze stanowiskiem powoda w tym zakresie. Oświadczenie o zrzeczeniu się zaległości czynszowych wobec pozwanych nie było uzależnione od jakichkolwiek warunków, w szczególności wyrażenia przez pozwaną zgody na modyfikację umowy najmu. Pismo z dnia 23 sierpnia 2013 r. nie zawierało bowiem żadnych warunków w tym zakresie i nie można oczekiwać od pozwanej, by pomimo jednoznacznie brzmiącego oświadczenia brała pod uwagę inne zamiary powoda niż rzeczywiście przez niego wyartykułowane.

Niezależnie od jednoznacznej treści ww. oświadczenia i okoliczności temu towarzyszących potwierdzających zamiar powoda zrzeczenia się wobec pozwanych zaległości z tytułu czynszu najmu, świadczą o tym również zeznania świadków K. U. i P. O.. Świadczone są co prawda córkami pozwanych i w związku z tym ich twierdzenia należało traktować z dużą ostrożnością, jednakże należy mieć na uwadze fakt, że przez długi czas zamieszkiwały wraz z pozwanymi w spornym lokalu i mają orientację, jak przedstawia się stan zaległości czynszowych ich rodziców. Może o tym przekonywać także powołany wyżej fakt, iż w przeszłości przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek rodzinny stron, co do którego obecnie pozostają w konflikcie. Takie okoliczności z reguły wskazują na dobrą orientację członków rodziny co do

wzajemnych rozliczeń stron. Nadto ich zeznania w pełni korespondują nie tylko z oświadczeniami pozwanych, ale również z treścią pisma z dnia 23 sierpnia 2013 r.

Ustalenie, iż powód zrzekł się roszczeń z tytułu czynszu należnego mu od pozwanych implikuje natomiast stwierdzenie, że wypowiedzenie łączącej strony umowy najmu było nieskuteczne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, dalej u.o.p.l.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) 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, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

W niniejszej sprawie powód uzasadniał wypowiedzenie umowy najmu tym, że pozwani pozostają w zwłoce z zapłatą: czynszu najmu za okres od marca 2011 r. do 28 lutego 2014 r. w wysokości 9.453,33 zł, zaległości w opłatach za wodę i ścieki za okres od marca 2011 r. do marca 2014 r. w kwocie 2.064,44 zł oraz zaległości w opłatach za wywóz nieczystości za okres od marca 2011 r. do marca 2014 r. w kwocie 1.545,76 zł.

Bezsporny w sprawie jest również fakt, że pozwana uiszczala na rzecz powoda należności czynszowe od maja 2013 r. Jak wskazywano powyżej, pismem z dnia 23 sierpnia 2013 r. powód zrzekł się nieuregulowanych przez pozwanych roszczeń z tytułu czynszu, w związku z czym należało uznać, iż należności czynszowe regulowane są na bieżąco, a pozwani nie mają żadnych zaległości z tego tytułu.

Prawidłowo natomiast Sąd Rejonowy ustalił, że powód nie wykazał zasadności dochodzonych należności za wodę, skoro zgodnie z umową, pozwani zobowiązani byli płacić opłatę za wodę według wskazań licznika, a nie według średniej zużycia wody w kamienicy liczonej za cztery osoby, w sytuacji gdy powód od sierpnia 2013r. wiedział, że w lokalu mieszkalnym nr (...) zamieszkują 2 osoby.

Jeśli natomiast chodzi o zaległości pozwanych z tytułu opłat za wywóz nieczystości, to prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że powodowi z tego tytułu należy się jedynie kwota 126 zł za okres od lipca 2013 r. do stycznia 2014 r. Pozwani nie kwestionowali bowiem stawki 9 zł od osoby, a powód nie wykazał, wysokości należności za wywóz nieczystości za wcześniejszy okres.

Z powyższego wynika zatem, że jedyna wykazana zaległość obciążająca pozwanych względem powoda to kwota 126 zł z tytułu zaległych opłat za wywóz nieczystości. Niewątpliwie kwota ta nie jest równa co najmniej 3 pełnym okresom płatności z tytułu najmu i korzystanie z lokalu.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy nie tylko niezasadnie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.492,59 zł, ale również nieprawidłowo orzekł o eksmisji pozwanych w sytuacji, gdy nie było ku temu podstaw, albowiem nie ziściła się wskazana w wypowiedzeniu umowy najmu przesłanka określona w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1) oddalił powództwo o eksmisję,
- 2) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 126 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2014 r. z tym, iż od pozwanego B. P. od dnia 30 stycznia 2015 r.,
- 3) w pozostałej części powództwo oddalił,
- 4) zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.554 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie o kosztach procesu za I instancję zapadło na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Kosztami postępowania obciążono w całości powoda, albowiem pozwani ulegli tylko nieznacznie co do swego żądania. Na koszty poniesione przez pozwanych w postępowaniu przed Sądem I instancji złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 2.520 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461, tekst jedn. ze zm.) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł (17 zł x 2).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda albowiem pozwani ulegli tylko nieznacznie co do swego żądania. Na koszty postępowania odwoławczego poniesione przez pozwanych złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 1.440 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

Z uwagi na fakt, że pozwani zostali zwolnieni od kosztów sądowych w zakresie opłaty od apelacji, powstałymi z tego tytułu nieuiszczonymi kosztami na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623) obciążono powoda i nakazano ściągnąć od niego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 575 zł. (opłata 5 % od żądania zapłaty przy wartości przedmiotu zaskarżenia 7.493 zł oraz opłata od żądania eksmisji - 200 zł).

SSO Maria Antecka SSO Michał Wysocki SSO Arleta Lewandowska