

Sygn. akt XV Ca 337/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki (spr.)

Sędzia: SO Agata Szlingiert

Sędzia: SR del. Joanna Mataczyńska

Protokolant: stażysta Marta Miernik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 czerwca 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) S.A. z siedzibą w P.

przeciwko G. Ł.

przy interwencji ubocznej M. P.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 16 lipca 2013 r.

sygn. akt V C 386/13

oddala apelację.

/-/ A. Szlingiert/-/ M. Wysocki/-/ J. Mataczyńska

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, w sprawie z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) SA z siedzibą w P., przeciwko G. Ł., o opróżnienie lokalu mieszkalnego, oddalił powództwo w całości (pkt 1) oraz kosztami procesu obciążył w całości powoda (pkt 2).

W dniu 23 lipca 2012r. powód złożył apelację od w/w wyroku i wyrokiem z dnia 9 listopada 2012r. Sąd Okręgowy w P.(sygn. XV Ca (...))uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu (...)w P. do ponownego rozpoznania, pozostawiając sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) SA z siedzibą w P., przeciwko G. Ł., o opróżnienie lokalu mieszkalnego, oddalił powództwo w całości (pkt 1) oraz kosztami procesu obciążył w całości powoda (pkt 2).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Decyzją z dnia 14 kwietnia 1979r. z upoważnienia Prezydenta Miasta P., przekazano w zarząd państwowy budynek położony w P.przy ul. (...)oraz ustalono, iż Miejskie Przedsiębiorstwo (...)z dniem 1 maja 1979r. protokołem zdawczo– odbiorczym przejmie zarząd budynkiem przy ul. (...)w P.. Protokołem zdawczo–odbiorczym z dnia 13 listopada 1979r. B. J., działając w oparciu o decyzję Urzędu Miejskiego w P.- Wydział (...) z dnia 25 kwietnia 1979r. przekazał Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...)w P.zarząd nad nieruchomością położoną w P.przy ul. (...) (obecnie ul. (...).r.).

Decyzją z dnia 13 kwietnia 1990r. o przydziale lokalu zastępczego, przydzielono K. Ł.i G. Ł. część lokalu nr (...)w domu nr (...)przy ul. (...) w P..

W dniu 7 kwietnia 2003r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...)zawarło z K.i G. Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...), na czas nieoznaczony. W umowie najmu określono, iż przedmiotem najmu jest w/w lokal mieszkalny składający się z pokoju nr I pow. 19,14 m<sup>2</sup>, i kuchni o pow. 11,99 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni użytkowej 35,33 m<sup>2</sup>. Do zajmowania lokalu uprawnione wraz z najemcami były następujące osoby: A. Ł.– córka, M. Ł.– córka, S. Ł.– syn. W umowie tej zawarto także zobowiązanie najemców do uiszczania czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego oraz innych opłat niezależnych od właściciela.

Obecnie w przedmiotowych lokalach przy ul. (...) w P.mieszka pozwany G. Ł.. Prawa i obowiązki wynajmującego w stosunku do obu spornych lokali wykonuje powodowe Miejskie Przedsiębiorstwo (...) SAw P.. Przedsiębiorstwo to zawiera umowy najmu z lokatorami, nakłada i pobiera czynsze.

Pismem z dnia 16 listopada 2010r. powód wezwał G. Ł.do zapłaty kwoty 4.701,18zł w terminie miesiąca, z tytułu zaległości czynszowych za lokal mieszkalny nr 1a położony w P.przy ul. (...) Jednocześnie powód uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Zgodnie z kartoteką powoda, w tym czasie pozwany zobowiązany był płacić czynsz najmu w wysokości 358,25zł.

Również pismem z dnia 16 listopada 2010r. powód wezwał G. Ł.do zapłaty kwoty 2.914,01zł w terminie miesiąca, z tytułu zaległości czynszowych za lokal mieszkalny nr (...)położony w P.przy ul. (...). Jednocześnie powód uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Pismem z dnia 27 grudnia 2010r. powód złożył pozwanemu propozycję spłaty zadłużenia w ratach płatnych dodatkowo do miesięcznych opłat z tytułu czynszu i świadczeń. Powód wskazał nadto, iż aktualny stan zadłużenia, na dzień 27 grudnia 2010r. wynosi: za lokal nr (...) (opłaty miesięczne 359,53zł): należność główna 1.961,88zł, odsetki 1.704,62zł, razem 3.666,50zł; za lokal nr (...) (opłaty miesięczne 358,25zł): należność główna 2.635,06zł, odsetki 2.779,91zł, razem 5.414,97zł.

Pismem z dnia 10 stycznia 2011r. pozwany, w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 27 grudnia 2010r., oświadczył, iż jest zainteresowany propozycją spłaty zadłużenia w ratach, deklarując spłatę zadłużenia łącznie z czynszem w wysokości 1.000zł miesięcznie. Jednocześnie pozwany zwrócił się z prośbą o sprawdzenie poprawności ustalenia zadłużenia tj. jego wysokości, począwszy od chwili obciążenia najmu lokalu stawką podwyższoną do ok. 10 zł/m<sup>2</sup>.

Pismami z dnia 3 czerwca 2011r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu nr (...)i (...)położonych przy ul. (...)nr (...)w P., ze skutkiem na dzień 31 lipca 2011r., z powodu zaległości czynszowych przekraczających okres 3 miesięcy. Jednocześnie pozwany został wezwany do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanych lokali. Powyższe wypowiedzenia zostały pozwanemu doręczone w dniu 21 czerwca 2011r. w trybie podwójnego awizo.

Pismami z dnia 30 sierpnia 2011r. powód wezwał pozwanego do uregulowania w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, zaległości w wysokości 8.479,53zł (w tym odsetki w wysokości 3.078,47zł). Pisma zostały doręczone pozwanemu w dniu 14 września 2011r.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2011r. powód zawiadomił pozwanego o wysokości opłat obowiązujących od dnia 1 sierpnia 2010r. z uwagi na naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość opłat wynosiła 358,25zł.

W lutym 2010r. pozwany dokonał wpłaty na rzecz (...) SA w kwocie 11.200zł. Pozwany G. Ł. okresowo dokonywał wpłat na rzecz (...) SA w różnych kwotach.

W 2008r. powód zaczął pobierać od pozwanego czynsz za najem lokali nr (...)i (...) przy ul. (...)r. nr (...)w wyższej niż dotychczas wysokości. Przed zmianą w wysokości czynszu (147-183zł za lokal nr (...)i 184,78zł za lokal (...)uwzględniane były zniżki po 13% za brak CO, ciepłej wody, gazu i inne. Zniżki zostały pominięte bez podania przyczyny. Pozwanemu nie wypowiedziano formalnie wysokości czynszu, nie otrzymał pisemnych oświadczeń powoda o dokonaniu podwyżki.

Pozwany G. Ł. płaci alimenty w wysokości 800zł dla najstarszej córki, 800zł dla młodszej córki oraz 750zł dla syna. Pozwany posiada zadłużenie z tytułu alimentów w wysokości ok. 18.000zł, w związku z czym komornik zajął mu część wynagrodzenia. Pozwany jest zatrudniony na podstawie umowy o pracy, za wynagrodzeniem 5.050zł brutto, jednak w związku z zajęciem wynagrodzenia, otrzymuje z tego tytułu ok. 1.000zł miesięcznie. Pozwany jest zdolny do pracy. U pozwanego stwierdzono zmiany miażdżycowe, cukrzycę oraz nadciśnienie tętnicze. Pozwany nie zażywa leków.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz zeznań pozwanego G. Ł..

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, iż bezspornym w sprawie było, iż ani powód, ani M. P., nie są właścicielami nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal. Powód swą legitymację czynną do występowania w niniejszej sprawie, po jej uchyleniu do ponownego rozpoznania, wywodził z art. 752 kc, podając, iż jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, na mocy decyzji z dnia 14 kwietnia 1979r., w której ustalono, iż Miejskie Przedsiębiorstwo (...)z dniem 1 maja 1979r. protokołem zdawczo–odbiorczym przejął zarząd budynkiem przy ul. (...)w P.. Takie przejęcie faktycznie miało miejsce, protokołem zdawczo–odbiorczym z dnia 13 listopada 1979r., zgodnie z którym z dniem 1 maja 1979r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...)przejęło w zarząd zabudowaną nieruchomość położoną w P.przy ul. (...) (obecnie ul. (...)r.). Zgodnie natomiast z art. 752 kc, kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność.

W tym miejscu wskazać należy, iż w sprawach o eksmisję zazwyczaj podstawą żądania jest art. 222 kc. Nie ulega jednak wątpliwości, że źródłem roszczenia o wydanie lokalu mieszkalnego może być również art. 675 kc, na mocy którego uprawnionym do wystąpienia z żądaniem eksmisji jest również wynajmujący. Wynajmującemu przysługuje roszczenie o wydanie lokalu mieszkalnego po ustaniu umownego stosunku najmu, bez względu na to, czy jest jego właścicielem. Jeżeli wynajmujący jest jednocześnie właścicielem rzeczy najętej, niezależnie od roszczenia o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia najmu przysługuje mu roszczenie windykacyjne oparte na art. 222 § 1 kc. Zgodnie natomiast z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.; cyt. dalej jako: uopl), ilekroć w ustawie mowa jest o właścicielu, należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający do używania lokalu. Nie ulega zatem wątpliwości, że w sprawie o eksmisję, powód nie musi być właścicielem, może być wynajmującym albo może wiązać go z lokatorem inny stosunek prawny uprawniający do używania lokalu. W niniejszej sprawie bezspornym było, iż powód, prowadząc cudze sprawy bez zlecenia i zarządzając spornymi lokalami, zawarł z pozwanym G. Ł.umowę najmu lokalu nr (...)położonego w przy ul. (...)r. nr (...)w P., a nadto, iż pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zamieszkiwania lokalu nr (...)przy ul. (...)r. nr (...) w P.na podstawie decyzji o przyznaniu pomieszczenia zastępczego z dnia 13 kwietnia 1990r., a więc w czasie sprawowania zarządu nieruchomością przez

powoda. Tym samym, nie ma wątpliwości, iż powód jest wynajmującym w rozumieniu ustawy, a tym samym jego legitymacja czynna do występowania w niniejszej sprawie, nie budzi wątpliwości.

Następnie Sąd I instancji wskazał, że kwestią sporną z kolei pozostawało, czy pozwany utracił tytuły prawne do zamieszkiwania wyżej wymienionych lokali na podstawie wypowiedzeń umów z dnia 3 czerwca 2011r., a mianowicie, czy wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych nr (...)i (...)przy ul. (...)r. nr (...)w P.były skuteczne. Zgodnie z art. 11 ust. 1 uopl, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela (wynajmującego) stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Natomiast ust. 2 pkt 2 tego przepisu stanowi, iż 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. Pozwany G. Ł.skutecznie takie upomnienia otrzymał pismami z dnia 16 listopada 2011r., w których wezwano go do zapłaty należności wynikających ze stosunku najmu w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia. Nadto pozwany został jednocześnie uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. W niniejszej sprawie nie doszło jednak w ocenie Sądu Rejonowego do złożenia skutecznego wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych nr (...)i (...)położonych w nieruchomości przy ul. (...)r. nr (...) w P.. Jako podstawę wypowiedzeń obu lokali mieszkalnych wskazano pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu i świadczeń powyżej 3 pełnych okresów płatności i nie uiszczenie tych zaległości w dodatkowym, 1 miesięcznym terminie wyznaczonym przez (...) SAw piśmie z dnia 16 listopada 2010r. W toku postępowania, pozwany zakwestionował w całości wysokość zadłużenia wskazaną w upomnieniach poprzedzających wypowiedzenia umowy najmu oraz wypowiedzenia umowy najmu, kwestionując zaistnienia ich przyczyn, tj. istnienie zadłużenia we wskazanej przez powoda wysokości. Nadto, pozwany podniósł, iż wysokość czynszu od 2008r., gdy nastąpiła jego podwyżka, nie była mu formalnie wypowiedziana, tj. nie otrzymywał jakichkolwiek pism zawierających oświadczenia wynajmującego w tym przedmiocie.

Wskazując na treść art. 3 kpc, art. 232 kpc i art. 6 kc, Sąd I instancji podniósł, że w jego ocenie, powód nie zdołał uczynić zadość swym procesowym obowiązkom w zakresie przedstawienia dowodów na poparcie swego stanowiska, a jednocześnie na odparcie podniesionych przez pozwanego zarzutów. Powód bowiem, nie przedstawił szczegółowego sposobu rozliczeń należności z tytułu czynszu, które pozwoliłyby na ustalenie, że pozwany rzeczywiście w momencie wypowiedzenia mu umowy najmu zalegał z zapłatą czynszu za ponad 3 pełne okresy rozliczeniowe oraz czy w ogóle posiadał jakiegokolwiek zadłużenie wobec powoda. Przedłożone przez powoda wydruki stanu finansowego najemcy zawierają różnego rodzaju należności pozwanego w stosunku do (...) SA, m.in. czynsz, świadczenia, wodę czy ścieki. Wydruki te wskazują również na szereg wpłat dokonywanych przez pozwanego G. Ł. w różnych okresach najmu, jednak brak jest wskazania jak przedmiotowe wpłaty zostały rozliczone. Przedstawione stany finansowe najemcy nie pozwalają na ustalenie, jakie zadłużenie posiadał pozwany w momencie wypowiedzenia mu umowy najmu obu spornych lokali z tytułu czynszu, a w szczególności, czy zadłużenie to przekraczało 3 pełne okresy płatności. Powód nie przedstawił przede wszystkim sposobu rozliczeń należności z tytułu czynszu za sporne lokale. Mając na uwadze, iż wskazane przez powoda zadłużenie pozwanego wobec (...) SA zawierało także nieopłacone należności także z tytułu innych opłat, takich jak woda, świadczenia czy ścieki, nie sposób zweryfikować prawidłowości wyliczeń, w tym przede wszystkim ustalenia czy rzeczywiście istniało jakiegokolwiek zadłużenie z tytułu czynszu. Nadto, przy naliczaniu wysokości czynszu za lokal nr (...), w przedstawionych wydrukach stanu finansowego najemcy, wskazane są opłaty za świadczenia, jednak brak jest wyjaśnienia tego pojęcia, zatem w ocenie Sądu nie można ustalić, jakie opłaty rzeczywiście kryją się pod pozycją „świadczenia” i czy są to opłaty niezależne od właściciela, w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Szczególnie istotnym z punktu widzenia niniejszej sprawy, był podniesiony przez pozwanego zarzut braku formalnego wypowiedzenia wysokości czynszów tj. dokonywania podwyżek w formie pisemnej, albowiem jego uwzględnienie pociągało za sobą skutek w postaci nieważności tychże (art. 8a ust.3 uopl). Powód mimo podniesienia przez pozwanego takiego zarzutu, nie przedstawił pism wypowiadających pozwanemu wysokość czynszu najmu, ani tym bardziej dowodów ich otrzymania, a tym samym nie wykazał zasadności wskazanych przez siebie w zestawieniu naliczeń miesięcznych. Wobec niejasności przedstawionych przez powoda wydruków w

zakresie składników naliczeń, Sąd nie miał również możliwości ustalenia czy nawet przy przyjęciu dotychczasowej wysokości czynszu, przy uwzględnieniu opłat niezależnych od właściciela, w chwili wypowiedzenia umowy najmu, zaległości pozwanego przekraczały trzykrotność tej kwoty. W ocenie Sądu, fakt dokonywania przez pozwanego wpłat na poczet zadłużenia, wobec nie wykazania przez powoda wysokości należności i podniesionego zarzutu istnienia nadpłat, nie może być również uznany za domniemane uznanie wysokości zaległości przez pozwanego, tym bardziej, iż jak wynika z pisma pozwanego z dnia 10 stycznia 2011r., a więc wystosowanego jeszcze przed wypowiedzeniem umów najmu, kwestionował on poprawność ustalenia wysokości zadłużenia, w tym dokonane w 2008 r. podwyżki.

Wobec powyższego, nie sposób uznać za wykazane, aby na dzień wypowiedzenia umów najmu pozwany posiadał zaległości w opłacie należności czynszowych za 3 pełne okresy płatności, a tym samym aby zostały spełnione przesłanki zawarte w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl, niezbędne do uznania wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne. Tym samym pozwany nie został pozbawiony tytułu prawnego do zamieszkiwania spornych lokali, co pozwoliłoby Sądowi na uwzględnienie żądania wydania spornych lokali.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd ten orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 kpc.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w P., który złożył apelację, zaskarżając je w całości. W/w wyrokowi powód zarzucił:

1) błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez błędne przyjęcie, iż w niniejszej sprawie:

- nie doszło do wykazania, aby na dzień wypowiedzenia umów najmu pozwany posiadał zaległości w opłacie należności czynszowych za 3 pełne okresy płatności, a tym samym aby zostały spełnione przesłanki zawarte w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl, niezbędne do uznania wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne;

- nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych nr (...)i (...)położonych w nieruchomości przy ul. (...)r. nr (...) w P.;

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 kpc poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez co doszło do przekroczenia przez sąd granic swobodnej oceny dowodów;

3) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 228 § 2 kpc poprzez pominięcie okoliczności znanej sądowi z urzędu, a mianowicie, że przed Sądem Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu toczą się dwie sprawy o zapłatę zaległości przeciwko G. Ł..

Mając na względzie powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za I i II instancję; ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że na okoliczność istnienia zadłużenia pozwanego za trzy pełne okresy płatności przedłożył wydruki stanu finansowego najemcy za okres (...)- (...)dotyczące części lokalu nr (...)i (...) Niniejsze wydruki wskazują kwotę jaką pozwany winien uiszczać na rzecz powoda odpowiednio z tytułu czynszu i świadczeń lub z tytułu czynszu za poszczególne miesiące. Wydruki wskazują także wysokość dokonanych przez pozwanego wpłat oraz obrazują na poszczególne miesiące aktualne zadłużenie pozwanego lub ewentualną nadpłatę. Z powyższego wynika, iż pozwany na październik 2010r. (dzień wypowiedzenia umów najmu) pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu powyżej trzech pełnych okresów płatności, a tym samym zostały spełnione przesłanki zawarte w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl, niezbędne do uznania wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne. Ponadto apelujący podniósł, że kwestionowanie zasadności podwyżki czynszu przez pozwanego na obecnym etapie nie znajduje uzasadnienia. Po pierwsze wskazać należy, że do kwestionowania podwyżki czynszu przez pozwanego został przewidziany odpowiedni

tryb w ustawie o ochronie praw lokatorów, z czego pozwany nie skorzystał. Ponadto zaznaczyć należy, że niniejsza podwyżka miała miejsce w 2008r., a pozwany przez cały okres od chwili wypowiedzenia stawki czynszu do czasu powstania zaległości skutkującej wystosowaniem upomnienia, a następnie wypowiedzenia umowy najmu opłacał czynsz w podwyższonej wysokości. Ponadto deklarując spłatę zadłużenia w piśmie z dnia 10 stycznia 2011r. sam proponował, iż będzie uiszczał kwotę 1.000zł tj. ok. 700zł czynszu plus ok. 300zł spłaty z tytułu zadłużenia.

W odpowiedzi na apelację powoda, pozwany wniósł o jej oddalenie.

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

Podstawą rozstrzygnięcia był materiał dowodowy zgromadzony przez Sąd Rejonowy – w toku postępowania apelacyjnego żadna ze stron nie składała wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z urzędu. Od razu wyjaśnić też należy, że skoro Sąd Rejonowy nie zwrócił stronom uwagi na wiedzę posiadaną z urzędu (art. 228 § 2 kpc) na temat spraw dotyczących zapłaty zaległości czynszowych (V Nc (...), V Nc (...)) to oznacza to, że materiał dowodowy znajdujący się w tych sprawach nie stanowił podstawy rozstrzygnięcia sprawy o eksmisję. Każda ze stron miała natomiast możliwość zgłaszania (także na etapie postępowania apelacyjnego) wniosków dowodowych związanych z powyższymi sprawami (art. 3 kpc, art. 232 kpc) i brakiem stosownej aktywności dowodowej nie można w takiej sytuacji obarczać sądu. Trudno przy tym nie zauważyć, że pełnomocnik strony powodowej nie posiadał na rozprawie apelacyjnej wiedzy na temat tego jaki dokładnie okres zaległości czynszowych objęty został żądaniem pozwu w sprawach V Nc (...)i (...) w związku z czym przedwczesne jest wyrażanie obawy, że w obrocie mogą funkcjonować dwa sprzeczne ze sobą orzeczenia inaczej oceniające zachowanie pozwanego w zakresie płatności czynszu.

Podstawowy spór w sprawie sprowadza się do ustalenia czy na dzień dokonywania wypowiedzenia stosunku najmu pozwany posiadał zaległości czynszowe takie wypowiedzenie uzasadniające. Strona powodowa odwołuje się w tym zakresie do wydruku stanu finansowego (k.159 – 173) załączonego do akt sprawy. Kluczowe znaczenie ma więc nie tyle (do czego także dowołał się Sąd Rejonowy) sposób dokonywania zarachowań wpłat dokonywanych przez pozwanego (pozwany w tym zakresie nie zgłosił zastrzeżenia do zestawień finansowych – k.186), ale wyjaśnienie czy w sposób prawidłowy doszło do podwyższenia pozwanemu czynszu najmu (w 2008r.). Wbrew stanowisku powoda spór nie sprowadzał się bowiem do badania zasadności podwyżki czynszu (to mogło być przedmiotem odrębnego procesu), ale tego czy w ogóle w sposób zgodny z prawem pozwanemu wypowiedziano wysokość czynszu (art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego t. jedn. Dz. U. 2014.150). Pozwany zaprzeczał bowiem, by takowe wypowiedzenie otrzymał, a samo uwidacznianie w zestawieniu powoda nowych stawek to zbyt mało, by uznać, że dochowane zostały wszystkie formalności dla takiej czynności. Takie swoje stanowisko pozwany zaprezentował już na rozprawie w dniu 11 czerwca 2013r. (k.152) i wbrew zarzutom powoda treść pisma z dnia 10 stycznia 2011r. (k.176) nie wyraża aprobaty dla wysokości czynszu („proszę również o wskazanie podstaw nieuwzględnienia zniżek na lokal zastępczy..., w 2008r. zaprzestano uwzględniać ww. zniżek bez wskazania podstaw prawnych czynionej podwyżki czynszu o około 100%). Takie swoje stanowisko pozwany powtórzył w piśmie z dnia 16 lipca 2013r. (k.186) doręczonym pełnomocnikowi powoda już po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy (k.212). Nadal jednak w toku postępowania apelacyjnego powód nie przedstawił żadnych dowodów (dokumentów) usprawiedliwiających dokonaną w 2008r. podwyżkę czynszu co sprawia, że nie sposób uznać, że stawki zastosowane przez powoda dla obliczeń od 2008r. są prawidłowe. W tym więc najistotniejszym elemencie Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego i poczynione ustalenia faktyczne, a apelujący w apelacji w żaden sposób skutecznie tego ustalenia nie zakwestionował. W takim stanie rzeczy niezasadny staje się zarzut naruszenia art. 233 kpc w zakresie wadliwości ustaleń zaskarżonego wyroku. W konsekwencji Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że pozwany nie posiadał takich zaległości czynszowych, które uzasadniałyby dokonanie wypowiedzenia stosunku najmu. W takiej sytuacji brak było podstaw do wypowiedzenia najmu, a takie wnioski przesądza o konieczności oddalenia apelacji powoda jako bezzasadnej na podstawie art. 385 kpc.

SSO A. Szlingiert SSO M. Wysocki SSR J. Mataczyńska