

Sygn. akt IV Ca 1624/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mariusz Jabłoński

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Sędzia SR (del.) Piotr Rempola

Protokolant prot. sądowy-stażysta Olga Wyszomierska-Pieńkosz

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty O.

przeciwko T. P.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy O.

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Otwocku

z dnia 13 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 1446/13

1. oddała obie apelacje;
2. zasądza od Skarbu Państwa - Starosty O. na rzecz T. P. kwotę 2.214 (dwa tysiące dwieście czternaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
3. zasądza od T. P. na rzecz Skarbu Państwa - Starosty O. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
4. przyznaje radcy prawnemu M. B. kwotę 110 zł 70 gr (sto dziesięć złotych siedemdziesiąt groszy), w tym 23% podatku VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu pozwanemu T. P. w postępowaniu apelacyjnym i poleca wypłacenie tej kwoty z zasobów Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Otwocku.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Mariusz Jabłoński Piotr Rempola

Sygn. akt IV Ca 1624/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu T. P., aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących jego prawa, lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ulicy (...) (pkt I); oddalił w całości powództwo Skarbu Państwa - Starosty O. o zapłatę kwoty 41.559,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami (pkt II); ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III); wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia przez Gminę O. oferty zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego (pkt IV); postanowił nie obciążać pozwanego kosztami procesu (pkt V) oraz przyznał adwokatowi S. D. wynagrodzenie w wysokości 2.520 zł plus podatek VAT za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu i nakazał wypłacić powyższą kwotę z sum Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Otwocku (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotowy lokal jest własnością Skarbu Państwa. W dniu 08 maja 2006 r., wobec śmierci głównego najemcy lokalu – B. C., Starosta Powiatu O. zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu z jej synem – T. P., który zamieszkiwał w lokalu od 1970 r. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W ramach zawartej umowy Powiat O. udostępnił pozwanemu lokal do celów mieszkalnych, w zamian za co pozwany zobowiązany był uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz oraz pozostałe opłaty wyszczególnione w załączniku do umowy najmu. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę, gdy najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

W 2008 r. w związku ze zbyciem z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lokali mieszkalnych położonych na nieruchomości przy ul. (...) w O., została utworzona wspólnota mieszkaniowa. Lokal, z którego korzysta pozwany, nie został wykupiony i nadal jest własnością Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany od kilku lat nie uiszcza opłat za lokal. Ma 64 lata, nie pracuje, jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w O. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z zasiłku przyznawanego mu przez MOPS w O. w wysokości 520 zł miesięcznie, korzysta z pomocy kościoła. Od 2001 r. cierpi na chorobę Crohna, choroby serca i kręgosłupa, był wielokrotnie hospitalizowany.

W piśmie z dnia 30 sierpnia 2011 r. wynajmujący wezwał pozwanego do uiszczenia zaległej kwoty z tytułu najmu i eksploatacji lokalu, wyznaczając mu miesięczny termin, tj. do dnia 30 września 2011 r. na uregulowanie wszystkich zaległości - pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. W piśmie z dnia 13 października 2011 r. Starosta O. wypowiedział pozwanemu z dniem 30 listopada 2011 r. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Pozwany nadal w nim zamieszkuje.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 222 § 1 kc. Wskazał, że pozwany zajmował przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 08 maja 2006 r. (obowiązującej od dnia 11 sierpnia 2005 r.), która wygasła z dniem 30 listopada 2011 r., wobec wypowiedzenia jej przez wynajmującego na mocy art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (uopl). Po tym terminie pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego i obowiązany był do jego opuszczenia i opróżnienia z rzeczy. Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo w odniesieniu do żądania eksmisji pozwanego.

Sąd przytoczył nadto treść art. 14 ust. 1, 3 i 4 uopl i wskazał, że pozwany, jako osoba posiadająca status bezrobotnego nie mająca możliwości zamieszkania w innym lokalu, był uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego - zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 pkt 5 uopl. Sąd wstrzymał nadto wykonanie eksmisji wobec pozwanego do czasu złożenia przez Gminę O. oferty zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego stosownie do treści art. art. 14 ust. 6 uopl.

Odnosząc się do żądania zapłaty kwoty 41.559,01 zł wraz z odsetkami Sąd wskazał, że nie budził wątpliwości fakt nieopłacania przez pozwanego czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu (co przyznał sam pozwany), jednak wysokość roszczenia nie została w ocenie Sądu w należyty sposób udowodniona. Powód opierał się głównie na dokumentach w postaci wezwań do zapłaty, które były doręczane pozwanemu, w których wyszczególnione były sumy zaległości m.in. za korzystanie z lokalu, media. Sąd uznał jednak, że dokumenty te nie mogą stanowić dowodu na okoliczność istnienia zadłużenia i jego wysokości. W oparciu o w/w dokumenty Sąd nie miał bowiem możliwości zweryfikowania, czy wysokość kwoty żądanej pozwem została prawidłowo naliczona. Z dokumentów

zgrupowanych w aktach sprawy nie sposób było wywnioskować, jakie stawki i za jakie okresy były podstawą do naliczania dochodzonej przez powoda należności. Sąd wskazał nadto, że w świetle wysokości kwoty dochodzonej przez powoda nie jest zrozumiałe pismo Starosty Powiatu O. z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz kwota w nim wskazana.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 102 kpc.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej w całości powództwo o zapłatę oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu (tj. pkt II i V). Wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 41.559,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu modyfikacji powództwa z dnia 22 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zarzucał sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art. 233 § 1 i § 2 kpc poprzez wybiórczą i niewszechstronną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (w szczególności umowy najmu), a w konsekwencji oddalenie powództwa o zapłatę w całości - mimo, że powód udokumentował wysokość czynszu najmu, a okoliczność nieopłacania przez pozwanego czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu została przez pozwanego przyznana; naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez uzasadnienie zaskarżonego wyroku w sposób, który uniemożliwia jego instancyjną kontrolę poprzez niewyjaśnienie przyczyny odmowy wiarygodności umowie najmu i wskazanej w niej wysokości czynszu; naruszenie art. 229 kpc, art. 230 kpc i art. 231 kpc poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał zadłużenia pozwanego, co skutkowało oddaleniem powództwa o zapłatę w całości - mimo że pozwany nie przedstawił jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającego wpłatę z tytułu umowy najmu, a wręcz przyznał fakt nieopłacania czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu.

Pozwany zaskarżył wyrok w pkt I, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie żądania wydania lokalu oraz o zasądzenie kosztów procesu od powoda.

Zarzucał naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nieuwzględnienie istniejących praw nabytych przez pozwanego, nieuwzględnienie rażącego uchylania się powoda od realizacji jego obowiązków ustawowych i umownych z pozwanym, ciężkiego, rażącego i długotrwałego naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego, przepisów wynikających z Ustawy o ochronie lokatorów oraz Prawa lokalowego a także Prawa administracyjnego RP poprzez bezprawne w podstawie i sposobie ustalenie czynszu lokalu przez powoda, to znaczy przez zarządzenie Starosty, a nie w wyniku podjęcia uchwały w przedmiocie tej sprawy przez organ wyłącznie uprawniony do podejmowania tego rodzaju decyzji (Rada Miasta, Rada Powiatu). Zarzucał ponadto błędną interpretację prawa poprzez zawężenie mającego zastosowanie prawa i przepisów wyłącznie do art. 222 § 1 kc; błędną ocenę stanu faktycznego istniejącego w sprawie poprzez pominięcie istotnych faktów podnoszonych przez pozwanego oraz przyjęcie wąskiego horyzontu okoliczności za jedyne mające znaczenie w sprawie; naruszenie przepisów prawa procesowego, m. in. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, które dla rozstrzygnięcia w sprawie były istotne. Pozwany zarzucał także, że wyrok opiera się na ustaleniu faktów oraz jego zeznań według ich zapisu w aktach sprawy, mimo że jego zeznania i wypowiedzi w momencie zajmowania stanowiska w sprawie były odmienne od zapisanych – pozwany wskazał, że nigdy nie przyznał przed Sądem, że należność za lokal jest nieuregulowana. Zarzucał wyrokowi niespójność i wewnętrzną sprzeczność oraz wskazał, że Sąd I instancji w sposób niepełny ustalił przyczyny jego obecnej sytuacji materialnej, pomijając całkowicie istotną dla orzeczenia w niniejszej sprawie przyczynę jego ubóstwa i ciężkiej choroby, a także pominął kwestię przysługującego mu, na mocy Ustawy i Zarządzenia Wojewody, niezbywalnego prawa do wykupienia od Skarbu Państwa przedmiotowego lokalu w momencie, gdy będzie to dla niego możliwe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje podlegały oddaleniu, jako pozbawione uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I Instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich prawną ocenę - i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji pozwanego podnieść trzeba, że słusznie Sąd Rejonowy uznał, iż pozwanemu nie przysługuje obecnie w stosunku do powoda skuteczne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu, wobec czego konieczne było nakazanie pozwanemu, by wydał lokal powodowi.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie wypowiedziana przez powoda na mocy art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl ze skutkiem na dzień 30 listopada 2011 r. i od dnia 01 grudnia 2011 r. pozwany nie dysponuje tytułem prawnym do jego zajmowania. Pozwany zalegał z opłatami z tytułu czynszu za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności. Nadto powód uprzedził pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczył dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległych opłat (k. 14, k. 15). Podczas rozprawy w dniu 30 marca 2015 r. pozwany przyznał, że „chyba 3-4 lata temu po raz ostatni wpłacił jakąś kwotę na poczet czynszu”. Uznać zatem należy, że wypowiedzenie umowy najmu ze względu na zadłużenie z tytułu należnych opłat było zasadne.

Podnoszone w apelacji przez pozwanego argumenty pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również zarzuty podnoszone w apelacji powoda. Sąd Rejonowy trafnie uznał, że roszczenie powoda o zapłatę kwoty 41.559,01 zł z ustawowymi odsetkami, jako nieudowodnione, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zaznaczyć należy, że powód złożył do akt sprawy jedynie kierowane do pozwanego wezwania do zapłaty, w których wyszczególnione zostały kwoty należności za korzystanie z lokalu, media, odsetki ustawowe i koszty upomnienia. Sąd Rejonowy słusznie jednak wskazał, że nie jest możliwe uwzględnienie roszczenia o zapłatę jedynie na ich podstawie. Z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy nie wynika przede wszystkim w jaki sposób i na jakiej podstawie ustalane były kwoty stanowiące należności za media.

Powód nie przedłożył także zestawienia, z którego wynikałoby, w jaki sposób zaliczano nieregularne wpłaty dokonywane przez pozwanego (który twierdził, że czasami dokonywał wpłat w niepełnej wysokości – por. k. 66).

Z pisma powoda z dnia 22 lipca 2014 r. (k. 68) wynika, że na kwotę 41.559,01 zł, stanowiącą zadłużenie na dzień 01 lipca 2014 r., składa się zadłużenie za okres 01 września 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz za okres 01 stycznia 2011 r. do 01 lipca 2014 r.

W piśmie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Powiatu O. z dnia 19 marca 2014 r. skierowanym do pozwanego wskazano zaś, że „w związku z otrzymaniem rozliczenia poniesionych kosztów i wpłaconych zaliczek za rok 2013 z tytułu eksploatacji lokalu (...) na koncie istnieje niedopłata 96,74 zł” (k. 146).

Powyższe okoliczności potwierdzają zatem, że powód nie udowodnił wysokości roszczenia o zapłatę, co skutkować musiało jego oddaleniem – o czym słusznie orzekł Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc postanowił oddalić obie apelacje jako nieuzasadnione – punkt 1 sentencji.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc. W związku z oddaleniem apelacji powoda dotyczącej roszczenia o zapłatę, Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.214 zł (w tym 23% podatku VAT) – ustaloną na mocy § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 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 z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 490) – tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym – punkt 2 sentencji.

W związku zaś z oddaleniem apelacji pozwanego dotyczącej żądania eksmisji z przedmiotowego lokalu Sąd Okręgowy zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 60 zł – na mocy § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia 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), tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym – punkt 3 sentencji.

O kosztach należnych pełnomocnikowi pozwanego tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z §§ 15-16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – punkt 4 sentencji.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Mariusz Jabłoński Piotr Rempola