

Sygn. akt II Ca 170/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Zawada
Sędziowie:	SO Sabina Ziser (sprawozdawca) SO Elżbieta Hallada
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i S. J.

przeciwko pozwanej I. M.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie

z dnia 7 listopada 2013 roku

sygn. akt I C 684/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 170/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 07 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Głogowie nakazał pozwanej I. M. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi S. J. lokal mieszkalny położony w L. 7A/II/8. Jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymaniu wykonania obowiązku opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd oddalił powództwo strony powodowej (...) Spółka z o.o. w W.. Orzekając o kosztach procesu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda S. J. kwotę 808,09 zł oraz zasądził od strony powodowej (...) Spółka z o.o. w W. na rzecz pozwanej kwotę 137 zł z tego tytułu. W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w L. 7A/II/8 a od 1982r. a pozwana korzystała z tego lokalu na podstawie umowy najmu. Po nabyciu lokalu przez Spółkę (...)

nie wypowiedziała ona pozwanej warunków umowy najmu jak też nie wypowiedziała samej umowy aż do 2011r. Sąd ustalił również, że pozwana od stycznia 2008r. nie uiszczała na rzecz właściciela lokalu należnego czynszu i dlatego też pismem z dnia 28.06.2011r. wezwano ją do zapłaty zaległego czynszu informując o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało sporządzone na piśmie i pozwana otrzymała je w dniu 17 listopada 2011r. Strony od początku łączyła jedna umowa najmu nie było więc żadnych wątpliwości, której umowy najmu wypowiedzenie dotyczyło, ponadto w oświadczeniu oznaczono lokal, którego wypowiedzenie dotyczy stąd błędne wskazanie daty zawarcia umowy, tj. 1995r. nie zaś 1982r., nie miało znaczenia dla prawidłowości złożenia oświadczenia woli o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 222 par. 1 kc. Sąd oddalił powództwo Spółki (...) albowiem w dniu 07.12.2012r. sprzedała przedmiotowy lokal S. J.. Na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Sąd przyznał pozwanej prawo do lokalu socjalnego uznając, że przemawiają za tym takie okoliczności jak fakt długotrwałego zamieszkiwania przez nią w lokalu, brak tytułu prawnego do innego lokalu oraz stan zdrowia i podeszły wiek. Na podstawie art. 14 ust. 6 powołanej ustawy Sąd wstrzymał wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Wyrok powyższy zaskarżyła w całości pozwana wnosząc apelację, w której zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwana włada lokalem bez tytułu prawnego podczas gdy z zebranych dowodów wynika, że strona powodowa dokonała wypowiedzenia nieistniejącej umowy najmu z 1995r. co skutkuje tym, że w obrocie prawnym nadal istnieje umowa najmu z 1982r. a nadto pozwana skierowała do powoda roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez nią na lokal, które to okoliczności przemawiają przeciwko orzeczeniu eksmisji pozwanej,

- naruszenie prawa materialnego art. 5 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sytuacji gdy pozwana posiada tytuł prawny do lokalu oraz aktualną ciężką sytuację życiową pozwanej a także zachowanie strony powodowej, która nigdy nie wykonywała remontów przedmiotowego lokalu. Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zaś w swych ustaleniach i wnioskach nie wykroczył poza ramy swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodów wynikające z przepisu art. 233 kpc, nie popełnił on też błędów w rozumowaniu w zakresie zarówno ustalonych faktów, jak też ich kwalifikacji prawnej, albowiem prawidłowo zinterpretował i zastosował odpowiednie przepisy prawa.

Brak jest w sprawie dowodów pozwalających na uznanie, że pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w L. 7A/II/8. Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację przytoczoną w uzasadnieniu orzeczenia Sądu pierwszej instancji w tym zakresie dlatego też jej powielanie jest, w ocenie Sądu odwoławczego, zbędne, stąd odwołując się do wywodów tam zawartych stwierdzić należy, że apelacja pozwanej w tym zakresie jest chybiona. Prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że skoro strony łączyła jedna umowa najmu lokalu mieszkalnego to oświadczenie strony powodowej z dnia 01.11.2011r. dotyczyło właśnie tej umowy, którą to okoliczność dodatkowo potwierdza fakt, że w wypowiedzeniu dokładnie oznaczono lokal mieszkalny, którego wypowiedzenie dotyczyło. Pozwana nie kwestionowała faktu, że w dacie wypowiedzenia umowy najmu pozostawała ona w zwłoce z zapłatą zaległości czynszowych i otrzymała wezwanie do zapłaty zatem strona powodowa dopełniła wymogów określonych w art. 11 ust. 1 pkt. 2 ppkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających na przyjęcie, że w dacie wypowiedzenia umowy najmu posiadała ona wymagalną wierzytelność, którą przedstawiła do potrąceniu stronie powodowej. W tej sytuacji skoro pozwanej nie przysługuje uprawnienie do korzystania z

przedmiotowego lokalu żądanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania na podstawie art. 222 par. 1 kc było uzasadnione.

Nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia art. 5 kc albowiem oddalenie powództwa windykacyjnego z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego może nastąpić jedynie w wyjątkowych wypadkach, o czym wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy, między innymi w orzeczeniu z dnia 22.11.1994r., II CRN 127/94. Tymczasem w aktach sprawy brak jest dowodów potwierdzających istnienie okoliczności o charakterze wyjątkowym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego powodowi. Natomiast przytoczone przez pozwaną okoliczności dotyczące jej sytuacji majątkowej i zdrowotnej, fakt długoletniego zamieszkiwania w tym lokalu, podeszły wiek pozwanej oraz brak tytułu prawnego do innego lokalu prawidłowo zostały wzięte pod uwagę przez Sąd Rejonowy i skutkowały przyznaniem jej prawa do lokalu socjalnego.

Z tych też względów apelacja pozwanej podlegała oddaleniu przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.