

Sygn. akt: III Ca 1102/17

UZASADNIENIE

W dniu 30 sierpnia 2016 r. Gmina K. Ł. wystąpiła przeciwko Ł. M. i S. M. o zapłatę kwoty 11.892,91 wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 7.670,46 zł od dnia 27 lutego 2016 r.,
- 332,99 zł od dnia 26 sierpnia 2015 r.,
- 343,99 zł od dnia 26 września 2015 r.,
- 343,99 zł od dnia 27 października 2015 r.,
- 343,99 zł od dnia 26 listopada 2015 r.,
- 343,99 zł od dnia 29 grudnia 2015 r.,
- 354,48 zł od dnia 26 stycznia 2016 r.,
- 505,93 zł od dnia 26 lutego 2016 r.,
- 512,82 zł od dnia 26 marca 2016 r.,
- 380,09 zł od dnia 26 kwietnia 2016 r.,
- 380,09 zł od dnia 26 maja 2016 r.,
- 380,09 zł od dnia 26 czerwca 2016 r.

do dnia zapłaty. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według nom przepisanych. Jako podstawę żądania wskazał umowę najmu lokalu mieszkalnego należącego do zasobów gminnych i niewywiązywanie się pozwanych z obowiązku ponoszenia opłat związanych z wynajmowanym lokalem.

W dniu 14 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie I Nc 1818/16 wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z żądaniem pozwu.

Nakaz ten uprawomocnił się w stosunku do S. M., natomiast utracił moc w stosunku do Ł. M., która wniosła skutecznie sprzeciw. Zaskarżyła nakaz w całości, podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem. Wskazała, że porozumienie dotyczące rozłożenia zaległości na raty zostało zawarte przez pozwanego, który nie działał w jej imieniu. Powołała się na swój podeszły wiek 86 lat i zły stan zdrowia.

Wyrokiem z dnia 27 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

Gmina K. Ł. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...), położonym w K. przy ul. (...) II .

W dniu 23 kwietnia 2009 r. pomiędzy Gminą a Ł. M. i S. M. zawarta została umowa najmu tego lokalu. Najemcy zobowiązali się opłacać z góry czynsz miesięczny za używanie lokalu w terminie do dnia 25 każdego miesiąca. Na opłaty za lokal składały się: czynsz, wywóz nieczystości stałych, zaliczki na zimną wodę, przedpłata na ścieki. Od momentu zawarcia umowy, opłaty nie były regulowane na bieżąco.

Ł. M. podpisała z gminą umowę najmu za namową córki, gdyż chciała mieć mniejsze mieszkanie, liczyła na zamianę mieszkań z córką. Podpisując umowę nie wiedziała, że będzie mieszkać razem z wnuczką – S. M., liczyła, że zamieszka on ze swoją matką w lokalu przy ul. (...). Do zamiany mieszkań ostatecznie nie doszło. Pozwana nigdy nie zamieszkała w spornym lokalu przy ul. (...) II, nie ma do niego kluczy, córka i wnuk uniemożliwili jej objęcie lokalu w posiadanie. Pozwana mieszka u córki, z którą ma złe kontakty.

Próba interwencji dokonana przez pozwaną w Urzędzie Miasta K. zakończyła się negatywnie, burmistrz miasta powołał się na fakt podpisania umowy przez pozwaną.

W dniu 18 sierpnia 2015 r. Gmina K. Ł. zawarła ze S. M. porozumienie o rozłożeniu na raty należności z tytułu czynszu za najem lokalu. W treści porozumienia dłużnik uznał dług wynoszący w dacie porozumienia 7.880,70 zł, w tym 7.087,36 zł należności głównej i 793,34 zł odsetek ustawowych. Dłużnik zobowiązał się do spłaty zadłużenia w 36 ratach miesięcznych – płatnych do 25 dnia każdego miesiąca, według harmonogramu spłaty. Strony zastrzegły, iż niewywiązanie się dłużnika z obowiązku zapłaty 2 kolejnych rat lub dokonaniem wpłat w wysokości niższej, niż wynikająca z treści porozumienia, które spowodują powstanie zaległości odpowiadającej dwóm ratom, spowoduje wypowiedzenie porozumienia i będzie skutkowało natychmiastową wymagalnością całej wierzytelności wraz z odsetkami ustawowymi.

Pozwany nie dokonywał wpłat zgodnie z treścią porozumienia.

Pismem z dnia 08 grudnia 2015 r. powód poinformował pozwaną o wysokości zadłużenia, które na dzień 30 listopada 2015 r. wynosiło 1.364,96 zł oraz odsetki w kwocie 15,37 zł oraz wezwał do zapłaty należności – w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Wezwanie to zostało obojgu pozwanym wysłane na adres: K. Ł. ul. (...) II nr 19 m 2.

Pismem z dnia 9 marca 2016 r. powód poinformował pozwaną o wysokości zadłużenia, które na dzień 29 lutego 2016 r. wynosiło 9.591,74 zł oraz odsetki w kwocie 833,65 zł oraz wezwał do zapłaty należności – w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Wezwanie to zostało pozwanemu wysłane w dniu 11 marca 2016 r. na adres: K. Ł. ul. (...) II nr 19 m 2, zaś pozwanej dodatkowo w dniu 31 marca 2016 r. na adres: K. Ł. ul. (...).

Pismem z dnia 17 maja 2016 r. Gmina wypowiedziała pozwaną umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, poinformowała, iż rozwiązanie umowy najmu nastąpi z dniem 30 czerwca 2016 r. Pismo dla pozwanej zostało przesłane na adres: K. Ł. ul. (...).

Pozwana Ł. M. ma 87 lat, utrzymuje się z emerytury. Musi płacić za mieszkanie u córki 400 złotych miesięcznie, oprócz tego pozwana wydaje miesięcznie około 170 zł na leki.

Pozwana ma miejsce zamieszkania w K. na ul. (...). Jedynym lokatorem spornego lokalu jest pozwany S. M., który jest jej wnuczką. Pozwana nie uiszczała nigdy należności za użytkowanie oraz zadłużenia za sporny lokal.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że dochodzenie przez stronę powodową od pozwanej Z. M. opłat za lokal mieszkalny, w którym ona nigdy nie zamieszkała, nie dysponowała kluczami do tego lokalu, a strona powodowa wiedziała, że Ł. M. w tym lokalu nie zamieszkuje było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, czego konsekwencją było oddalenie powództwa.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła Gmina K. Ł..

Skarżąca zarzuciła wyrokowi naruszenie:

1.prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy pozwana ani w sprzeciwie ani też na rozprawie nie podniosła zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego przez powódkę, ani też pozwana nie wykazała dokumentami, aby zwracała się do powódki o udostępnienie lokalu;

2. prawa materialnego, tj. art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i:

a. przyjęcie, że pozwana wykazała w sposób bezsporny, że informowała powódkę o swojej sytuacji mieszkaniowej, a powódka nie podjęła w ty zakresie żadnych czynności,

b. pominięcie, że sytuacja mieszkaniowa pozwanej wynika jedynie z jej relacji rodzinnych, w zakresie, których strona powodowa nie ma uprawnień, aby w nie ingerować, a tym bardziej narzucać określone zachowania,

b. pominięcie, że pozwana w toku procesu nie wykazała, aby kiedykolwiek kierowała swe roszczenia w stosunku do współnajemcy, czy do córki, z którą zamieniał się na lokal, aby uregulować swoją sytuację mieszkaniową;

2.prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. W zw. z art. 232 k.p.c. Poprzez:

a. Przyjęcie bez żadnych dokumentów, aby oświadczenia pozwanej były bezsporne, a okoliczności przez nią powołane nie były kwestionowane przez powódkę, w szczególności w zakresie jej sytuacji mieszkaniowej, którą to okoliczność pozwana przedstawiła ogólnie, nie formułując z niej zarzutu,

b. błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez przyjęcie, że powódka zachowała się w sposób nieprawidłowy i nie reagowała na sytuację mieszkaniową pozwanej.

Skarżąca wniosła o:

1.przeprowadzenie na podstawie art. 368 § 1 punkt 4 k.p.c. dowodu z dokumentu tj. z protokołu rozprawy przeprowadzonej w dniu 8 lutego 2017r. w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach sygn. akt IC 1294/16, na okoliczność treści zeznań złożonych przez pozwana Ł. M. i powoływania przez pozwaną innych okoliczności dotyczących przedmiotowej sprawy, w szczególności braku zgłoszenia przez pozwaną na Policję niemożności korzystania z lokalu nr (...) mieszczącego się przy J. P. II 19 w K., zakresu sprawy, z jaka miała zwrócić się do Burmistrza;

2.alternatywnie skarżąca wniosła o załączenie do akt sprawy IC 1294/16 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Pabianicach oraz przeprowadzenie dowodu z dokumenty znajdujących się w tych aktach, tj. protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2017r. na okoliczności wskazane w punkcie 1.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie zadania pozwu oraz nasadzenie kosztów za I II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej podniesionym w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, znajdujących pełne oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające. Tumul samym bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 k.p.c. w zw. art. 232 k.p.c.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego, Sąd I instancji oparł się na dokumentach załączonych do sprawy oraz na zeznaniach pozwanej. Zeznania te korespondowały z treścią dokumentów załączonych do akt sprawy. Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. pominął dowody zgłoszone przez skarżącą w apelacji – nic nie stało na przeszkodzie, by strona powodowa powołała się ani te dowody przed sądem I Instancji.

Bezzasadne są także zarzuty naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 5 i 6 kodeksu cywilnego.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, pomimo podpisania umowy najmu dotyczącej spornego lokalu Ł. M. nigdy w nim nie zamieszkała, mając centrum swojej życiowej aktywności w lokalu położonym w tej samej miejscowości przy ul. (...). Członkowie rodziny, w tym drugi z najemców – pozwany S. M. uniemożliwili jej korzystanie z lokalu, nie udostępnili kluczy. Nie realizowała i nadal nie realizuje w tym lokalu swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie, w lokalu położonym w K. przy ul. (...) II 19 m.38 zamieszkuje wyłącznie pozwany S. M., który wykonuje wszystkie uprawnienia najemcy – korzysta z lokalu i zawiera porozumienia związane z opłacaniem należności za lokal. Jest okolicznością bezsporną, że strona powodowa nie zawarła z Ł. M. porozumienia w zakresie spłaty na raty zadłużenia z tytułu opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny. Nadto, nie sposób przyjąć, że strona powodowa nie wiedziała o tym, że Ł. M. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, skoro wezwanie do zapłaty z dnia 9 marca 2016r. wysłano dla pozwanej na adres – K. Ł., ul. (...). Na taki też adres przesłane zostało wypowiedzenie pozwanej umowy najmu.

W tym stanie rzeczy, zgodzić należało się z Sądem I instancji, że strona powodowa знаła sytuację mieszkaniową Ł. M.. W innym wypadku nie znajdowałoby uzasadnienia zawarcie w dniu 18 sierpnia 2015r. porozumienia w zakresie spłaty zadłużenia lokalu jedynie ze S. Ł. M. nie była stroną tego porozumienia. Pomimo tego strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu dopiero w maju 2016r. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro strona powodowa wiedział, że pozwana nie zamieszkuje w lokalu położonym w K. przy ulicy (...), nie zawarła z pozwaną porozumienia w zakresie spłat należności z tytułu czynszu za lokal, a mimo to wypowiedziała umowę najmu dopiero w maju 2016r., to w istocie skarżąca naruszyła swoje obowiązki wobec pozwanej. W sytuacji, gdy pozwana ma 87 lat, nie stać jej na fachową pomoc prawną, nie potrafi także samodzielnie poszukiwać pomocy, obciążenie pozwanej opłatami za lokal, do którego nie miała dostępu – nie dysponowała nawet kluczami do tego lokalu, stoi w sprzeczności z art 5 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.