

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko M. C. i M. B. o eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. jest tymczasowym zarządcą sądowym zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Ł. przy ul. (...) / Żeromskiego 1, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...).

Postanowienie o ustanowieniu w ramach zabezpieczenia w sprawie III Ns 195/11, zarządcy nieruchomości – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zostało wydane w dniu 29 sierpnia 2013 r. Postanowienie to zostało zaskarżone. Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2014 r. odrzucono zażalenie na powyższe postanowienie. Postanowienie Sądu z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie III Ns 195/11, na podstawie którego powód stał się zarządcą, stało się prawomocne dopiero najwcześniej w lutym 2014 r.

Pismem z dnia 4 listopada 2013 r. wysłano pozwanym ostateczne wezwanie do zapłaty na kwotę 8.018,44 zł tytułem zaległości czynszowych wraz z odsetkami ustawowymi w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Pismo to zostało doręczone pozwanej M. B. i M. C. w dniu 7 listopada 2013 r.

Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. (doręczonym przez awizo pozwanym w styczniu 2014 r.) powód złożył pozwanym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 18a, położonego w Ł. przy ul. (...) / Żeromskiego 1 z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia i zobowiązał pozwanego do opróżnienia lokalu po upływie terminu wypowiedzenia, pod rygorem naliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego oraz wszczęcia postępowania sądowego o orzeczenie eksmisji i nakaz zapłaty.

M. C. i M. B. w lokalu nr 18a położonym w Ł. przy ul. (...) zamieszkują prawie od ćwierć wieku (od 30 września 1991 r.).

M. B. opłaca czynsz bezpośrednio w kasie powoda. I tak w dniu 24 stycznia 2014 r. wpłaciła powodowi kwotę 228,58 zł, w dniu 24 lutego 2014 r. kwotę 240 zł, w dniu 24 marca 2014 r. kwotę 250 zł, w dniu 24 kwietnia 2014 r. kwotę 350 zł, w dniu 23 maja 2014 r. kwotę 250 zł w dniu 24 czerwca 2014 r. kwotę 350 zł, w dniu 24 lipca 2014 r. kwotę 250 zł, w dniu 22 sierpnia 2014 r. kwotę 300 zł a w dniu 24 września 2014 r. kwotę 328,39 zł.

Powód prowadził podwójną księgowość w zakresie wpłat pozwanym. I tak w wydrukowanym dokumencie elektronicznym w postaci „rozliczenia zobowiązań” wysokość zobowiązania pozwanym została określona w wysokości 8.247,02 zł za miesiąc październik 2013 r. Z kolei w wezwaniu do zapłaty doręczonym w dniu 7 listopada 2013 r. wskazano wysokość zobowiązania na kwotę 8.018,44 zł (k. 31). Z kolei w innym wydruku dokumentu elektronicznego, złożonym w dniu 5 marca 2015 r. wysokość zobowiązania na koniec października 2013 r. określono jako 2.638,80 zł.

Pomimo daty ustanowienia zarządu, to jest 29 sierpnia 2013 r. oraz uprawomocnienia się tegoż postanowienia dopiero w 2014 r., jak również pomimo dokonywania przez pozwanego wpłat za okres, w którym niespornym jest, iż powód nie był zarządcą nieruchomości, powód przedstawił w toku postępowania prywatny dokument w postaci „rozliczenia zobowiązania”, z którego miałyby wynikać, iż M. B. i M. C. zalega z czynszem na kwotę 15.830,98 zł i nie opłaca czynszu od stycznia 2010 r.

Pozwane nie są zarejestrowane jako osoby bezrobotne ani też nie korzystają ze świadczeń MOPS w Ł.. M. B. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1361,81 zł brutto.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z żądaniem eksmisji może również wystąpić osoba, podmiot sprawujący zarząd nieruchomością.

Powództwo w zakresie żądania eksmisji, jak wynika to z jego uzasadnienia zostało wytoczone w oparciu o art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią powołanych przepisów wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie jednoznacznie wynika, że pozwana zalegała z zapłatą czynszu za okres przenoszący trzy pełne okresy płatności.

Należy również zauważyć, iż wypowiedzenie pod rygorem nieważności musi być dokonane na piśmie podobnie jak uprzednie wezwanie do zapłaty. Niezachowanie tej formy powoduje nieważność wypowiedzenia zgodnie z dyspozycją art. 11 ust. 1 w/w ustawy.

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, że drugą przesłanką skuteczności wypowiedzenia jest zamieszczenie w pisemnym wypowiedzeniu jego przyczyny. Niewymienienie przyczyny wypowiedzenia powoduje, iż ono w ogóle nie istnieje, podobnie jak i wymienienie przyczyny wypowiedzenia niezgodnie z rzeczywistością. Przyczyna wypowiedzenia powinna odpowiadać rzeczywistości, tak by mogło dojść do skutecznego wypowiedzenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Sądu Rejonowego należało dojść do wniosku, iż dowody przedstawione przez stronę powodową, nie odpowiadają rzeczywistości.

W szczególności uwaga ta dotyczy dokumentu prywatnego w postaci rozliczenia należności. W ocenie Sądu Rejonowego złożenie go do akt sprawy świadczy o nierzetelności powoda, zwłaszcza w kontekście prowadzenia podwójnej księgowości dającej różne rezultaty wysokości zadłużenia. W toku postępowania dowodowego Sąd Rejonowy zweryfikował bowiem podstawę prawną zarządzania nieruchomością. Nie jest nią żadna umowa, lecz postanowienie Sądu z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie III Ns 195/11, które stało się prawomocne dopiero najwcześniej w lutym 2014 roku, skoro postanowienie o odrzuceniu zażalenia na powyższe postanowienie zostało wydane w dniu 24 stycznia 2014 roku.

Najważniejsza przyczyna oddalenia powództwa polegała jednak na tym, iż w niniejszej sprawie chodzi o brak płatności czynszu za okres od października 2013 r. do grudnia 2013 r. (za okres od stycznia 2014 r. do kwietnia 2014 r. przedstawione były dowody wpłaty). W tym okresie jednak nie ulega żadnym wątpliwości, iż pozwana nie powinna była płacić do rąk nowego zarządcy. Obowiązek ten powstał dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 29 sierpnia 2013 r. ustanawiającego jako zarządcę nieruchomości, w trybie zabezpieczenia – powoda w niniejszej sprawie. Ta chwila przypada na okres po styczniu 2014 r. Nie jest przy tym konieczne w realiach niniejszej sprawie dokładne ustalenie daty uprawomocnienia się postanowienia. Wystarczy orientacyjna data wynikająca z daty wydania postanowienia o odrzuceniu zażalenia (postanowienie z dnia 24 stycznia 2014 r.). Nawet gdyby zostało doręczone stronom w dniu wydania, to i tak termin uprawomocnienia się przypadłby na dzień 7 lutego 2014 r. Do tego okresu na pozwanej ciążył obowiązek płatności do rąk dotychczasowego zarządcy. Skoro zaś sprawa dotyczy płatności czynszu za okres od października 2013 r. do lutego 2014 r., to pozwany nie ma za ten okres żadnych zaległości wobec powoda – bo nie był zobowiązany wobec niego.

Tak naprawdę, w ocenie Sądu Rejonowego można co najwyżej mówić o braku płatności pozwanej powodowi za czynsz za lipiec 2014 r. w zakresie części wpłaty (wplacone 250 zł a powinno być – 328,39 zł) oraz w części za maj 2015 r. przy czym, w niektórych kolejnych miesiącach pozwana dokonywała nadpłaty.

Niniejsza sprawa jest konsekwencją sporów między dotychczasowymi zarządcami i nie wynika z winy pozwanej. Na chwilę doręczenia wezwania do uiszczenia zaległości (listopad 2013 r.) i wypowiedzenia stosunku najmu (styczeń 2014

r.) nie istniała ani podstawa do wzywania zaległości (bo nie było zaległości wobec powoda), ani też nie było podstaw do wypowiedzenia (skoro nie było zaległości, a nadto powód nie był jeszcze prawomocnym zarządcą).

Biorąc powyższe pod uwagę należało uznać, iż nie było podstaw do wypowiedzenia stosunku najmu. Podstawy te nie pojawiły się również w toku postępowania.

Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie wykazał, by pozwane nie pozostawały w stosunku najmu. Mieszkają na tej nieruchomości od wielu lat i nie został przedstawiony żaden dokument wskazujący na wypowiedzenie stosunku najmu. Nawet jeżeli miał on charakter czasowy, to zgodnie z art. 674 k.c. najem został przedłużony na czas oznaczony. Wydaje się zaś nieprawdopodobne, by pozwane nigdy nie pozostawały w stosunku najmu i by było to tolerowane od 1991 r. (daty zameldowania, która zresztą nie byłaby możliwa bez zgody właściciela / zarządcy).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania i przegraną w całości przez stronę powodową.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając wyrok w części a mianowicie w odniesieniu do pozwanej M. B. podnosząc następujące zarzuty:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wydane w dniu 29 sierpnia 2013 roku w sprawie oznaczonej sygn. akt III Ns 195/11 uprawomocniło się najwcześniej w lutym 2014 roku, a w konsekwencji na przyjęciu, że ostateczne wezwania pozwanych do zapłaty datowane na dzień 4 listopada 2013 roku wysyłane były do nich przed objęciem przez powoda tymczasowego zarządu sądowego, podczas gdy ze wzmianki znajdującej się na załączonym do pozwu odpisie w/w postanowienia wynika, że uprawomocniło się ono w dniu 20 września 2013 roku;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że powód prowadzi „podwójną księgowość” zobowiązań pozwanych, podczas gdy z dokumentu „Rozliczenie zobowiązań” jak i ostatecznych wezwań do zapłaty datowanych na dzień 4 listopada 2013 roku wynika, że zaległość na koniec miesiąca października opiewała na taką samą kwotę i wynosiła 8018,44 złotych, zaś rozliczenie w dokumencie dołączonym do pisma powoda błędnie datowanego na dzień 3 marca 2014 roku, nadanego do Sądu w dniu 3 marca 2015 roku obejmuje inną datę początkową i z tego też względu kwota zaległości na październik 2013 roku uwidoczniła w tymże dokumencie różni się od kwoty znajdującej się na dwóch innych przywołanych powyżej dokumentach;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. klauzuli prawomocności znajdującej się na drugiej stronie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wydanego w dniu 29 sierpnia 2013 roku w sprawie o sygn. akt III Ns 195/11 i oznaczenia daty, od której postanowienie to jest prawomocne oraz poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów sprzecznej z zasadą swobodnej oceny dowodów przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, tj. w sposób wybiórczy i dowolny z pominięciem w/w dokumentu wyrażające się w przyjęciu, że postanowienie to uprawomocniło się najwcześniej w lutym 2014 roku, a w konsekwencji przyjęcie, że ostateczne wezwania pozwanych do zapłaty datowane na dzień 4 listopada 2013 roku wysyłane były do nich przed objęciem przez powoda tymczasowego zarządu sądowego, podczas gdy ze wzmianki znajdującej się na drugiej stronie załączonego do pozwu odpisu w/w postanowienia wynika, że uprawomocniło się ono w dniu 20 września 2013 roku;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów sprzecznej z zasadą swobodnej oceny dowodów przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, tj. w sposób wybiórczy i dowolny wyrażające się w przyjęciu, że powód prowadzi podwójną księgowość” zobowiązań pozwanych, podczas gdy z dokumentu „Rozliczenie zobowiązań” jak i ostatecznych wezwań do zapłaty datowanych na dzień 4 listopada 2013 roku wynika, że zaległość na koniec miesiąca października opiewała na taką samą kwotę i wynosiła 8018,44 złotych, zaś rozliczenie w dokumencie dołączonym do pisma powoda błędnie datowanego na dzień 3 marca 2014 roku, nadanego do Sądu w dniu 3 marca 2015 roku obejmuje inną datę początkową i z tego też względu kwota

zaległości na październik 2013 roku uwidoczniła w tymże dokumencie różni się od kwoty znajdującej się na dwóch innych przywołanych powyżej dokumentach;

- całkowite pominięcie przez Sąd faktu nieprzedstawienia przez pozwaną żadnego dowodu uiszczenia należności z tytułu zajmowania lokalu nr 18a za 2013 rok oraz przedstawienia zaledwie 4 wpłat w roku 2012 opiewających na kwotę 926,09 złotych oraz wpłat za rok 2014 poczynając od 24 stycznia 2014 roku, które nie obejmują pełnej należności z tytułu korzystania przez pozwaną z lokalu nr 18a, podczas gdy z uzasadnienia Sądu wynika, iż sam Sąd dostrzegł okoliczność zalegania przez pozwaną z zapłatą czynszu za okres przenoszący trzy pełne okresy płatności;

- błędne przyjęcie przez Sąd, że najważniejszą przyczyną oddalenia powództwa był brak płatności czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu za okres od października 2013 roku do grudnia 2013 roku podczas, gdy powód w sposób nie budzący wątpliwości jako przyczynę wypowiedzenia wskazał brak płatności także za okres wcześniejszy przed przejściem zarządu nieruchomością;

- naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c. poprzez brak odniesienia się przez Sąd Rejonowy do wniosku dowodowego powoda sformułowanego w pozwie o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. S. – na okoliczność informowania pozwanych o zmianie współwłaściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), informowania o zmianie administratora przedmiotowej nieruchomości, informowania o zmianie zarządcy przedmiotowej nieruchomości, niedostarczenia przez pozwanych żadnych dokumentów związanych z zajmowaniem lokalem, w szczególności umowy najmu lub potwierdzeń uiszczania opłat za lokal, nieuiszczania przez pozwanych opłat za zajmowanie lokalu w przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy z okoliczności, na które miał zeznawać świadek stanowiły fakt istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie na okoliczność braku zainteresowania zmianą zarządcy ze strony pozwanej i celowego unikania kontaktu z zarządcą sądowym;

- naruszenie art. 935 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, że mimo posiadania przez pozwaną zaległości z tytułu korzystania z lokalu zarówno w okresie poprzedzającym przejście zarządu przez powoda jak i w dacie wezwania jej do zapłaty oraz dacie wypowiedzenia jej umowy najmu, powód nie był uprawniony do żądania eksmisji pozwanej.

Przy tak sformułowanych zarzutach powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr 18a przez pozwaną M. B. oraz orzeczenie w stosunku do niej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne. Sąd Rejonowy zgodnie z przepisami k.p.c. przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając stan faktyczny w sposób szczegółowy.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do podniesionych przez skarżącego zarzutów dotyczących gromadzenia i oceny materiału dowodowego w sprawie.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem sądowym skuteczne podniesienie naruszenia art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, iż Sąd rozstrzygający sprawę uchybił regułom oceny dowodów wyrażonym w tym przepisie. Nie jest wystarczającym jedynie wskazanie przez skarżącego własnego punktu widzenia, a więc swoista polemika ze zdaniem Sądu. Koniecznym jest wykazanie określonych błędów w zastosowanym przez Sąd rozumowaniu. Powód wnosząc apelację temu wymaganiu nie sprostał.

Wbrew odmiennej ocenie skarżącego, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego doprowadziła do prawidłowych ustaleń faktycznych i mieści się w ramach swobodnej oceny dowodów. Sąd miał bowiem na uwadze, że w chwili dokonanego wypowiedzenia powód nie był zarządcą nieruchomości przy ulicy (...) / Żeromskiego 1 w Ł.. Powód nie zdołał w toku postępowania skutecznie wykazać źródła, z którego wywodzi swój status zarządcy. W szczególności podstawy do reprezentowania interesów współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości nie daje skarżącemu załączona do pozwu umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 2 listopada 2012 roku. Przede wszystkim została ona zawarta w imieniu jedynie jednego współwłaściciela posiadającego udział 1/2 w jej własności z pominięciem pozostałych współwłaścicieli i już choćby z tego względu nie wywołuje zamierzonych przez jej strony skutków prawnych. Prawidłowości powyższego stwierdzenia w niczym nie podważa zawarte w § 1 tej umowy zastrzeżenie, że jest ona zgodna z deklaracją pełnomocnika dotychczasowego zarządcy o gotowości przekazania zarządu nad całą nieruchomością. Oświadczenie o powierzeniu umownego zarządu dla swej ważności wymaga złożenia go przez uprawnione podmioty, czyli przez współwłaścicieli dysponujących przynajmniej większością udziałów, z całą pewnością natomiast takim uprawnieniem nie dysponuje zarządca nieruchomości.

Powód nie wykazał również, iż w chwili składania pozwanym oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu był zarządcą z mocy orzeczenia Sądu.

Do pozwu załączono wprawdzie kserokopię postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 29 sierpnia 2013 roku o ustanowieniu w trybie zabezpieczenia powoda zarządcą opisanej nieruchomości, ale ze względu na swoją formę nie może ona stanowić dowodu w sprawie.

Nie przesądzając w tym miejscu kwestii, od kiedy orzeczenie to uzyskało walor prawomocności, zwrócić należy uwagę, iż niepoświadczona za zgodność kserokopia nie ma mocy dowodowej dokumentu urzędowego.

Dowód na tę okoliczność w postaci odpisu postanowienia powód przedłożył dopiero w postępowaniu apelacyjnym, jednakże Sąd Okręgowy pominął go w oparciu o art. 381 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa nie wykazała istnienia przyczyn usprawiedliwiających, w rozumieniu art. 381 k.p.c., potrzebę powołania dowodu dopiero przed Sądem drugiej instancji. Zachodzi potrzeba wyjaśnienia, że gromadzenie materiału procesowego powinno następować przede wszystkim w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Dowód w postaci odpisu postanowienia o ustanowieniu powoda tymczasowym zarządcą nieruchomości skarżący powinien był przytoczyć przed Sądem pierwszej instancji. Innymi słowy już w Sądzie pierwszej instancji powstała potrzeba powołania się przez stronę na te fakty i dowody. Strona zainteresowana wprowadzeniem do sprawy w jej fazie apelacyjnej określonych nowości powinna wykazać, że wcześniej nie miała możliwości powołania się na nie. Skarżący zaś tego nie uczynił. Co więcej, powód nie przedstawił żadnej argumentacji uzasadniającej dopuszczenie spóźnionego wniosku dowodowego.

W świetle zgromadzone w sprawie materiału dowodowego nie budzi zatem żadnych wątpliwości konkluzja Sądu I instancji, że wypowiedzenie umowy najmu skierowane do pozwanych nie było skuteczne, gdyż powód w toku postępowania sądowego nie wykazał, aby był uprawniony do jego złożenia.

Całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia art. 935 § 1 k.p.c. w związku z art. 615 k.p.c.

Nawet gdyby bowiem przyjąć, iż pozwana posiadała zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu zarówno w okresie poprzedzającym uprawomocnienie postanowienia o ustanowieniu powoda zarządcą nieruchomości, w okresie wezwania jej do zapłaty przez powoda w listopadzie 2013 roku oraz w dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, okoliczność ta sama przez się nie konwaliduje bezskuteczności złożonego w stosunku do pozwanych wypowiedzenia. Nie można wszakże tracić z pola widzenia faktu, że przesłanki skuteczności wypowiedzenia umowy najmu szczegółowo reguluje art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005.31.266 t. jedn. ze zm.) wskazując m.in., że wypowiedzenia może dokonać właściciel. W sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, wypowiedzenia dokonał podmiot, który nie wykazał, aby w dacie jego dokonania posiadał umowne, ani sądowe upoważnienie do reprezentowania interesów współwłaścicieli, co przesądza o jego bezskuteczności.

Z tych względów Sąd Rejonowy słusznie nie dopuścił dowodu z zeznań świadka D. S. na okoliczność informowania pozwanych o zmianie współwłaściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), informowania o zmianie administratora przedmiotowej nieruchomości, informowania o zmianie zarządcy przedmiotowej nieruchomości, niedostarczenia przez pozwanych żadnych dokumentów związanych z zajmowaniem lokalem, w szczególności umowy najmu lub potwierdzeń uiszczania opłat za lokal, nieuiszczania przez pozwanych opłat za zajmowanie lokalu w przedmiotowej nieruchomości.

Z przyczyn przedstawionych w dotychczasowej części rozważań, okoliczności, na których oparto tezę dowodową nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ocena ta zachowuje aktualność tym bardziej w postępowaniu odwoławczym, w którym opisany wniosek dowodowy został ponowiony przez apelującego. Stąd też Sąd Okręgowy oddalił go na podstawie art. 227 w związku z art. 391 § 1 k.p.c..

Nie można także postawić Sądowi Rejonowemu zarzutu naruszenia art. 328 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy rozstrzygnięcia, w tym przyczyny, dla których uznał roszczenie powoda za niezasadne. Przy każdym ustaleniu faktycznym Sąd I instancji wskazywał na jakich dowodach się oparł. Dodać zresztą trzeba, że o uchybieniu przepisowi art. 328 k.p.c. można mówić wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów konstrukcyjnych pozwalających na kontrolę orzeczenia, weryfikację stanowiska Sądu, zaś skarżący winien wykazać dla skuteczności stawianego w tym zakresie zarzutu, że nie ma z tej przyczyny możliwości jednoznacznej rekonstrukcji podstaw rozstrzygnięcia sprawy. Kwestionowanie zatem zaskarżonego rozstrzygnięcia przez przyzmat naruszenia art. 328 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego przez powoda skutku.

Należy nadto przypomnieć, że z

arzuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia,

Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko, że skoro uzasadnienie postanowienia, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu postanowienia, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu Rejonowego całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z: 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182; 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP nr 15, poz. 352; 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; 16 października 2009 r., I UK 129/09; 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak nie zachodzi.

Reasumując uznać należało, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu pozwanym.

Niezależnie od powyższego żądanie powoda nie zasługuje na uwzględnienie z racji jego sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Nie sposób nie dostrzec, że kwestii zarządu przedmiotową nieruchomością towarzyszy w tle nierozstrzygnięty konflikt między jej współwłaścicielami.

Od września 2010 roku do maja 2014 roku dwa konkurujące ze sobą podmioty wzajemnie podważały uprawnienia każdego z administratorów zarządzających nieruchomością przy ul. (...) w Ł., tj. dotychczasowego i powodowej

Spółki, w tym do pobierania od lokatorów opłat czynszowych i innych, jakie wiążą się z lokalami mieszkalnymi. Informacje, jakie w okresie, którego dotyczy niniejsza sprawa otrzymywali lokatorzy, w tym także pozwane, były sprzeczne, wzajemnie wykluczające się, a nadto nie dawały się w sposób łatwy zweryfikować. Łatwo zauważyć badając tę kwestię, że sam powód przyczynił się do takiego stanu rzeczy. W szczególności, także w ocenie Sądu Okręgowego, nie można uznać, że pozwani i inni lokatorzy zostali skutecznie powiadomieni przez skarżącego o zmianie administratora przez wywieszenie takiej informacji na klatkach schodowych. Co więcej, informacja uzyskana przez lokatorów od powodowej Spółki o zmianie administratora mogła w realiach badanej sprawy budzić uzasadnione wątpliwości mieszkańców kamienicy, co do tego, na rzecz którego z konkurujących podmiotów powinni wносить opłaty, tym bardziej, że to powód - mimo, iż jest profesjonalnym podmiotem - swoim wcześniejszym zachowaniem podważył własną wiarygodność poprzez to, że już w 2012 roku nie mając ku temu wtedy jakichkolwiek podstaw poinformował tych samych lokatorów, że jest jedynym podmiotem umocowanym do pobierania opłat czynszowych, grożąc jednocześnie eksmisją w przypadku zignorowania tej wiadomości i zaniechania dokonywania przedmiotowych wpłat na jej rzecz. W tym stanie rzeczy nie może dziwić, że u każdej rozsądnej osoby późniejsze informacje o zmianie administratora rozpowszechniane przez podmiot, który już raz wykazał się swoją nieuczciwością musiało co najmniej rodzić nieufność. Podkreślić należy, że powód został ustanowiony tymczasowym zarządcą sądowym nieruchomości dopiero na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 29 sierpnia 2013 roku. Mimo to powód nie posiadając do tego żadnych uprawnień zażądał uregulowania długu za okres, w którym przecież nie pełnił funkcji administratora nieruchomości, skoro zarządcą sądowym został dopiero na mocy powyższego z 29 sierpnia 2013 roku. Trudno też czynić pozwanej zasadnie zarzut, że nie wiedziała na rzecz jakiego podmiotu powinna uiszczać opłaty. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego orzeczenie eksmisji wobec pozwanej naruszałoby zasady współżycia społecznego, tj. zasadę słuszności i elementarnego poczucia sprawiedliwości w sytuacji, gdy bez jakiegokolwiek swojego udziału poprzez nieuczciwe i nieprofesjonalne działania dotychczasowego administratora i powoda została mimowolnym uczestnikiem konfliktu pomiędzy tymi podmiotami, który to konflikt w ogóle nie powinien jej dotyczyć i w efekcie tego, jako lokator stała się jego ofiarą.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.