

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2014 roku powódka W. B. wniosła o nakazanie R. K. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Z. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych według norm przepisanych .

W uzasadnieniu żądania powódka przede wszystkim wskazała, że J. B. został ustanowiony jej pełnomocnikiem do reprezentowania we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości. Pozwany od dłuższego czasu nie opłacał należnego czynszu najmu lokalu i pomimo wielokrotnego wzywiania ustnego a w ostatnich czasach pisemnego do zapłaty pozwany nie uiszczył zaległości , które przekraczają znacznie trzy miesiące . Pismem z dnia 16 maja 2014 roku doszło do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, który następnie miał wynosić 500 zł miesięcznie od czerwca 2014 roku . Ponieważ pozwany nie uiszcza czynszu pismem z dnia 15 lipca 2014 roku został wezwany do opróżnienia lokalu do dnia 31 sierpnia 2014 roku. Pozwany nie opuścił mieszkania .

Pismem z dnia 13 listopada 2014 roku pozwany R. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa .

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

R. i G. małżonkowie K. otrzymali przydział lokalu socjalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...) w dniu 29 lipca 1983 roku z Urzędu Miejskiego w Z. w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe . Mieszkanie to znajduje się na parterze części murowanej domu .

W. B. jest właścicielką nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) od 9 grudnia 2011 roku , kiedy nabyła tę nieruchomość umową sprzedaży .

Obecnie budynek mieszkalny w Z. przy ulicy (...) jest w bardzo złym stanie technicznym . Decyzją nr (...) z dnia 26 października 2012 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nakazał W. B. wyłączenie niezwłoczne z użytkowania części drewnianej budynku mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) , wykonania zabezpieczeń poprzez wygrodenie działki nr (...) od strony podwórka oraz od ulicy oraz zakazał użytkowania piętra części murowanej budynku mieszkalnego z uwagi na wyłączenie z użytkowania drewnianej części budynku mieszkalnego wraz z klatką schodową co uniemożliwia bezpieczny dostęp na piętro budynku murowanego .

W dniu 9 grudnia 2011 roku W. B. udzieliła notarialnego pełnomocnictwa J. B. między innymi do zarządu i administracją całym jej majątkiem .

W dniu 6 sierpnia 2014 roku W. B. udzieliła również szerokiego pełnomocnictwa notarialnego J. J. (1)

Od momentu nabycia nieruchomości przez W. B. po czynsz przychodził albo J. B., albo J. J. (1) .

W dniu 1 maja 2010 roku G. K. (1) zawarła z R. W. umowę najmu na okres roku to jest od 1 maja 2010 do 30 kwietnia 2011 roku , w której ustalono , że najemca będzie płacił 150 złotych czynszu i będzie dbał o porządku na posesji w czasie zimy .

Następna umowa pisemna najmu została zawarta 1 lipca 2011 roku pomiędzy upoważnioną przez R. W. J. J. (1) a G. K. (1) na okres do 30 czerwca 2011 roku . Wysokość czynszu pozostała ta sama, to jest 150 złotych, ponadto najemca oprócz prawa do zamieszkiwania miał pobierać czynsz , dbać o wywóz nieczystości płynnych i pilnować porządku na posesji .

G. K. (1) zbierała czynsz od lokatorów i przekazywała go osobie , która przychodziła po pieniądze to jest pani J. albo panu B. , którzy niechętnie chcieli kwitować odbiór pieniędzy . Aby uniknąć problemów z kwitowaniem G. K. (1) kupiła druczki wpłat , które wypełniała sama i dawała do pokwitowania. Często na druczках pan B. robił zygzak , bo tłumaczył się , że nie umie pisać . Rachunek za wodę i nieczystości przychodził jeden dla całej nieruchomości i G. K. (1) bądź jej mąż zbierali pieniądze za te usługi i wpłacali bezpośrednio do wodociągów i firmy wywożącej nieczystości .

Lokatorzy usiłowali w inny sposób wpłacać pieniądze, na przykład wysyłając je przelewem, ale przelewy nie były odbierane. Prośli również o założenie konta w banku, na które mogliby wpłacać czynsz, ale zarządcy ignorowali te prośby . Dopiero od niedawna konto bankowe zostało utworzone i wpłaty dokonywane są wyłącznie na to konto .

Wówczas obowiązki w zbieraniu pieniędzy za wodę i wywóz nieczystości częściowo przejęła lokatorka M. K. , która wprowadziła się w czerwcu 2014 roku . Wówczas obowiązki zbiórek pieniędzy podjął się R. K. (1) .

Należność za czynsz G. K. (1) i R. K. (1) była regulowana w całości, nie było zaległości w płaconym czynszu według stawek ustalonych przez strony .

Po wyprowadzeniu się G. K. (1) pan B. zażądał od R. K. (1) wyższego czynszu z początku 200 złotych, a od czerwca 2012 miała to być kwota 300 zł miesięcznie. Ustalenia co do czynszu były ustne .

Pismem bez daty nadanym do R. K. (1) w dniu 14 maja 2014 roku pełnomocnik J. B. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 2.400 złotych tytułem zaległego czynszu najmu za lokal nr (...) za okres do dnia 30 kwietnia 2014 roku uznając, że zaległość w czynszu przekracza trzy miesiące. Pismem tym jednocześnie została podniesiona stawka czynszu najmu do 500 zł począwszy od czerwca 2014 roku .

Pismem bez daty , nadanym w dniu 18 lipca 2014 roku pełnomocnik J. B. wypowiedział R. K. (1) umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2014 roku wobec zalegania z czynszem ponad trzy miesiące. Powodem wypowiedzenia umowy był także stan budynku, w którym znajduje się zajmowany lokal. Zgodnie bowiem z decyzją Starosty (...) stan techniczny budynku uniemożliwia korzystanie z niego w dotychczasowy sposób i wymaga natychmiastowego , gruntownego remontu .

Od 8 czerwca 2012 roku R. K. (1) jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Od 16 czerwca 2013 roku nie posiada zasiłku . Pozwany korzysta z pomocy finansowej Ośrodka Pomocy (...) w formie zasiłków okresowych , celowych i świadczenia pieniężnego na zakup artykułów żywnościowych .

Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniom powoda, że były zaległości czynszowe w płaceniu czynszu za okres od 2010 roku do chwili obecnej . Przeczą temu przedstawione dowody wpłat spisywane przez G. K. (1) bądź pozwanego . W dowodach tych wpłat brak jest jedynie wpłat za okres od września 2012 roku do grudnia 2012 roku . Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniom pana B., że w ogóle nie otrzymał wpłat, a zygzaki na niektórych dowodach wpłat nie należą do niego. W niniejszej sprawie powstała szczególna sytuacja, w której lokatorzy w dbałości o pozostawienie jakiegokolwiek śladu po tym, że oddawali pieniądze za czynsz osobom uprawnionym do ich pobierania sami we własnym zakresie zaczęli prowadzić kwitariusz. Potwierdza to w zeznaniach zarówno G. K. (1) jak i świadek M. K., która również zeznawała o zygzakach na pokwitowaniach, bez wyraźnego podpisu .

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że powództwo nie jest zasadne.

W ocenie Sądu I instancji strony wiąże w dalszym ciągu umowa najmu na dotychczasowych zasadach wraz ze stawką czynszu w wysokości 300 zł i nie znajdując podstaw do przyjęcia wypowiedzenia umowy najmu za skutecznego oddalił powództwo .

O kosztach w zakresie powództwa głównego sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając stronę powodową obowiązkiem zwrotu kosztów procesu

Apelację od rozstrzygnięcia w zakresie oddalenia powództwa o eksmisję i obciążenie powódki kosztami w tym zakresie wniosła powódka.

Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu :

1.naruszenie prawa materialnego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia , a mianowicie :

- art. 11 ustęp 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. poprzez jego niezastosowanie i ustalenie, że nie doszło do zaistnienia przesłanek uzasadniających wypowiedzenie umowy , a także że takie wypowiedzenie było bezskuteczne;

- art. 65 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i ustalenie , że pismo pełnomocnika powódki z maja 2014r. zawierało jedynie oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu , podczas gdy pismo precyzowało także inne oświadczenie woli – wzywające do zapłaty zaległości w czynszu pod rygorem wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu;

- art. 61 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że nie doszło do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu;

2.naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie :

a) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności :

- kopii dowodów wpłat czynszów złożonych przez pozwanego, z których wynika, że pozwany nie przekazał czynszu za okres wrzesień – grudzień 2012r.,

- treści umowy najmu z dnia 1 lipca 2011 r., która przewidywała okres wypowiedzenia w sytuacji zaistnienia zaległości w płatności czynszu za trzy miesiące;

- zeznań świadków , w tym najbliższych pozwanego, którzy potwierdzili z jaką częstotliwością płacono czynsz po dniu 30 czerwca 2012. ( tj. zakończenia okresu obowiązywania umowy z dnia 1 lipca 2011r. ;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak jakiegokolwiek uzasadnienia w zakresie dokonanej przez Sad I instancji negatywnej oceny skuteczności wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu .

W konkluzji skarżąca wniosła o :

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i nakazanie pozwanemu opróżnienia lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Z. , przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje.

Na rozprawie w dniu 25 października 2016r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

**Sąd O. gowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej, 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.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji nie narusza przepisu art.233 k.p.c., jest swobodna lecz nie dowolna, nie narusza zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania. Sąd I instancji wskazał,

którym dowodom odmówił wiary, uzasadnił swoje stanowisko w tym względzie i ocena ta mieści się w ramach swobody sądu.

Wbrew zarzutom skarżącej, Sąd I instancji nie naruszył także przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 65 §1 k.c. , 61 § 1 k.c. oraz art. 11 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zm. )

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego powódka nie udowodniła, że skutecznie wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego, zatem żądanie eksmisji pozwanego nie jest uzasadnione.

W toku postępowania w niniejszej sprawie powódka podnosiła, że pismem doręczony pozwanemu w dniu 14 maja 2014r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 2400 zł z tytułu zaległego czynszu w terminie 1 miesiąca z informacją , że po bezskutecznym upływie tego terminu powódka będzie mogła skorzystać z prawa do wypowiedzenia umowy najmu ( pismo –k. 9 ). W piśmie tym nie zostało wskazane za jakie miesiące pozwany zalegał z tytułu opłaty czynszu, także w pozwie powódka nie sprecyzowała za jakie trzy miesiące pozwany zalegał z zapłatą czynszu. Przesłuchiwany w charakterze świadka J. B. również nie wskazał za jakie miesiące przed majem 2014r. pozwany miał zalegać z zapłatą czynszu. Przed Sądem I instancji powódka w ogóle nie wskazała za jakie miesiące pozwany miał zalegać z opłatą czynszu za okres przed majem 2014r., zatem nie udowodniła za jaki okres czasu zaległość miała stanowić kwotę 2400 zł

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji wskazał, że w materiale dowodowym brak jest dowodów wpłat od września do grudnia 2012r. jednakże okoliczność ta, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie jest wystarczająca do przyjęcia, że wpłaty te nie zostały dokonane. Po pierwsze należy zauważyć, że J. B. początkowo nie chciał kwitować wpłat czynszu dokonywanych przez lokatorów, chciał by wpłaty czynszu były dokonywane do ręki – jak wynika z zeznań świadka G. K. (2) to ona postanowił dokumentować dowody wpłat z własnej inicjatywy. Świadek zamieszkiwał w nieruchomości do stycznia 2013r. – co wynika jednoznacznie z jej zeznań złożonych na rozprawie w dniu 1 października 2015r . Świadek prostowała początkowo wskazaną datę styczeń 2012r., po tym jak stwierdziła , że dowody wpłat z 2012 r. również były przez nią wystawiane ( protokół z dnia 1 października 2015r. zapis protokołu (...):51:46 , transkrypcja zeznań świadka 00:15:00,912 ) . Świadek zajmowała się zbieraniem czynszu i przekazywaniem go J. B., który nie zawsze chciał kwitować odebrane kwoty, tłumacząc się tym, że nie umie pisać i czytać. Świadek zeznała, że do czasu jej wyprowadzenia się z nieruchomości nie było żadnych zaległości z tytułu opłat za czynsz. Świadek wskazała, że nie wie dlaczego nie ma dowodów wpłat za październik – grudzień 2012r. – wszystkie dokumenty przekazała pani K. ( zeznani świadka G. K. – protokół z rozprawy z dnia 1 października 2015r. zapis : 00:51:46 – 01 : 21 : 28).

W sytuacji , gdy zarządca nieruchomości działający w imieniu powódki nie był zainteresowany wystawianiem potwierdzeń dowodów wpłat należność uzyskiwanych od lokatorów , w świetle zeznań świadka G. K. (1), nie sposób przyjąć za udowodnioną tezę, że pozwany zalegał z zapłatą czynszu za okres od września do grudnia 2012 r., a powódka w toku całego postępowania przed sądem I instancji w ogóle nie wskazała za jakie miesiące w jej ocenie, zaległość ta powstała,

Tym samym nie sposób uznać, że powódka pismem doręczonym pozwanemu w dniu 14 maja 2014r. skutecznie wezwała pozwanego do uiszczenia zaległego czynszu, bowiem nie wykazała , że na tę datę pozwany zalegał z zapłatą czynszu.

Stosownie do art. 11 ust.1 pkt 2 ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ( Dz U 2001 nr 71 poz. 733 ze zm ) 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.

W ocenie Sądu Okręgowego sposób dokumentowania wpłat czynszu stosowany przez J. B. determinował to , że powódka nie była w stanie precyzyjnie wskazać, czy i za jakie trzy okresy płatności pozwany zalegał z zapłatą czynszu przed majem 2014r.

Zdaniem Sądu Okręgowego w sytuacji, gdy pismem doręczonym pozwanemu w maju 2014r. powódka nie wykazała , by pozwany na datę doręczenia mu tego pisma zalegał z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, nie można uznać , że pismem z lipca 2014r. powódka skutecznie wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Odwołanie się przez powódkę w wypowiedzeniu umowy najmu do decyzji Powiatowego Nadzoru Budowlanego z dnia 26 października 2012 r. nie uzasadniało wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu , bowiem lokal zajmowany przez pozwanego znajduje się na parterze w części murowanej budynku , zaś decyzja dotyczy wyłączenie z użytkowania dotyczyła części drewnianej budynku oraz użytkowania piętra części murowanej budynku. Decyzja ta nie odnosiła się zatem do parteru części murowanej budynku. Powódka nie udowodniła, że parter w części murowanej budynku został wyłączony z użytkowania.

Mając na uwadze powyższe , w ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw , do twierdzenie , że pismem z lipca 2014r. powódka skutecznie wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Nadto jakkolwiek pismo doręczone pozwanemu w maju 2014r. zawierało co prawda wypowiedzenie wysokości dotychczasowej stawki czynszu i określenie jej w nowej wysokości w kwocie 500 złotych , to jednak w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie – zeznaniach pozwanego w tym zakresie , że uzgodnił z J. B. , że ma płacić czynsz w wysokości 300 zł i zajmować się opłatami za wodę i wywóz nieczystości z nieruchomości , jak również koszniem trawy na nieruchomości zasadnie przyjął Sąd I instancji , że doszło do umowy pomiędzy J. B. a pozwanym w zakresie ustalenia wysokości czynszu na kwotę 300 zł, którą to kwotę pozwany uiszczał . Okoliczność, że pozwany zajmował się nieruchomością znajduje potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym – pozwany przedstawił faktury , które opłacał za wodę i wywóz nieczystości za lata 2014 – 2015r.

( faktury –k. 96 -109 ). Okoliczność , ta znajduje potwierdzenie także w zeznaniach R. K. ( -k. 141 – 142 ).Nie sposób przyjąć , że w sytuacji gdyby J. B. nie uzgodnił z pozwanym stawki czynszu na 300 złotych, wyrażałby zgodę na regulowanie przez pozwanego faktura za wodę i wywóz nieczystości na nieruchomości w latach 2014 – 2015.

Powódka nie wykazała , by po sierpniu 2014r. dokonała skutecznego wypowiedzenia powodowi umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W tym stanie rzeczy , w ocenie Sądu Okręgowego apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekła na podstawie

art. 98k .p. c.