

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 22 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. nakazał Ż. R. (1) i R. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz wydanie tego lokalu powodom,
2. zasądził od R. K. solidarnie na rzecz D. B. i M. M. kwotę 457 złotych tytułem kosztów procesu,
3. nie obciążył Ż. R. (1) kosztami procesu na rzecz powodów,
4. ustalił, że Ż. R. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
5. ustalił, że R. K. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
6. wstrzymał wykonanie punktu 1 wyroku w stosunku do Ż. R. (1) do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
7. ustalił, że wyrok w stosunku do pozwanego R. K. ma charakter zaoczny,
8. nadał punktom 1 i 2 wyroku w zakresie dotyczącym R. K. rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana Ż. R. (1) była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., ponieważ z dniem śmierci swojej matki J. P. wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu. Najemcą nie był R. K., bo jako wnuk J. P. nie mógł wstąpić w stosunek najmu lokalu w miejsce babki. Natomiast zamieszkiwał w lokalu za zgodą nowej najemczyni, tj. swojej matki Ż. R. (1).

Sąd Rejonowy podkreślił, że obydwójce pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu z chwilą skutecznego wypowiedzenia Ż. R. (1) stosunku najmu przez powodów. Pozwana wprawdzie nie odebrała przesłanej na jej adres pocztowej przesyłki poleconej zawierającej pismo powodów, ale mogła i powinna była odebrać tę przesyłkę i zapoznać się z jej treścią najpóźniej w dniu 29 kwietnia 2015 roku. Zatem termin wypowiedzenia stosunku najmu upłynął z końcem następnego miesiąca kalendarzowego, tj. z dniem 31 maja 2015 roku.

Sąd I instancji podkreślił, że jest związany treścią prawomocnego wyroku, wydanego w sporze między tymi samymi stronami, w sprawie o sygn. akt XVIII C 5505/15. Z wyroku tego – interpretowanego łącznie z uwzględnionym w całości pozwem o zapłatę zaległości czynszowych wynika, że na dzień wypowiedzenia najmu łączna zaległość czynszowa obejmowała czynsz najmu za pełnych 14 miesięcy.

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, aby istniał interes prawny po stronie pozwanej Ż. R. (1), który uzasadniałby wystąpienie przez nią z odrębnym powództwem o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia stosunku najmu. W niniejszej sprawie Sąd I instancji był uprawniony i zobligowany do dokonania samodzielnej oceny skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu. W zakresie dotyczącym zgłoszonego w odrębnym pozwie żądania pozwanej o obniżenie czynszu najmu spornego lokalu za okres od 1 marca 2014 r. Sąd I instancji stwierdził, że prawomocny wyrok kończący postępowanie w sprawie o sygn. akt XVIII C 5505/15 jest wiążący w sprawie niniejszej, co oznacza, że istnienie zaległości czynszowej po stronie pozwanej (za okres ponad 3 miesiące) zostało prawomocnie ustalone wyrokiem wydanym w wyżej przywołanej sprawie. W tym samym wyroku zostało prawomocnie ustalone, że brak było podstaw do obniżenia czynszu z uwagi na okoliczności przywoływane przez pozwaną. Co więcej, uprawnienie z art. 664 § 1 k.c. służy jedynie najemcy, skoro pozwanej skutecznie wypowiedziano umowę, to straciła uprawnienie do żądania obniżenia czynszu. Wreszcie pozwana nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dowodów na to, że pogorszenie stanu lokalu będącego przedmiotem stosunku najmu (tj. odcięcie energii elektrycznej i gazu ziemnego) było skutkiem zwinionych działań lub zaniechań powodów jako wynajmujących lokal. Jednak gdyby przyjąć odmienne stanowisko, tj. że pozwana może skutecznie domagać się obniżenia czynszu, to dwie wpłaty po 300 zł dokonane w 2014 roku

pokryłyby tylko należności za dwa pierwsze miesiące tego roku, a w okresie późniejszym żadnych wpłat nie było. Zatem zaległości czynszowe istnieją bez względu na wysokość należnego czynszu. W konsekwencji nie było podstaw do zawieszenia postępowania z uwagi na wytoczone przez pozwaną powództwo o obniżenie czynszu.

Wobec powyższego powództwo o eksmisję podlegało uwzględnieniu.

W oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd I instancji orzekł, że Ż. R. (1) przysługuje uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego z zasobów Miasta Ł.. Pozwana jest bowiem bezrobotna i nie ma żadnych dochodów, utrzymuje się ze świadczeń z pomocy społecznej. Nie będzie więc mogła zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. To uzasadniało wstrzymanie wykonania obowiązku opróżnienia lokalu do dnia złożenia pozwanej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 102 k.p.c., biorąc pod uwagę okoliczności dotyczące trudnej sytuacji majątkowej pozwanej Ż. R. (2), Sąd I instancji odstąpił od obciążenia tej pozwanej kosztami procesu w stosunku do powodów.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w części, co do punktów 4 oraz 6. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili obrazę przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji błędne przyjęcie, że zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do ustalenia, że pozwanej przysługuje lokal socjalny, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że sytuacja materialna oraz rodzinna umożliwiła pozwanej wynajęcie lokalu na tzw. wolnym rynku.

Skarżący wywodzili, że w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o sygn. akt XVIII C 5505/15 pozwana oświadczyła, że pracuje dorywczo za granicą. Pozwanej nie został też przyznany pełnomocnik z urzędu, choć o to wniosła. Akta tej sprawy stanowią materiał dowodowy w niniejszej sprawie w związku z wnioskiem powoda zawartym w piśmie z 13.03.2017 r.

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że Ż. R. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz uchylenie zaskarżonego wyroku co do punktu 6. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Ż. R. (1), zaskarżając go w części, w zakresie ją dotyczącym. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 488 § 2 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i brak przyjęcia, że najemca ma prawo powstrzymania się z zapłatą czynszu w sytuacji gdy wynajmujący nie utrzymywał mieszkania w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w konsekwencji błędne ustalenie, iż wypowiedzenie najmu było skuteczne.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa. Nadto wniosła o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów nieopłaconej ani w całości, ani w części pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Jednocześnie wniosła o oddalenie apelacji powodów.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości i o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Każda z wniesionych apelacji ma inny zakres i zarzuca wyrokowi Sądu Rejonowego naruszenie innych przepisów. Jednak w żadnej nie zakwestionowano prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych.

Wprawdzie w apelacji powodów podniesiono zarzut naruszenia prawa procesowego, ale dotyczy on oceny materiału dowodowego i wyprowadzonych z niego wniosków. Nie budziła natomiast wątpliwości prawidłowość poczynionych

przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Dlatego też nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380, z 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Dalej idąca jest apelacja pozwanej, bo zakwestionuje zasadność orzeczenia samej eksmisji, dlatego do niej należy odnieść się w pierwszej kolejności. Jak to już wyżej odnotowano, pozwana nie zakwestionowała prawidłowości ustaleń faktycznych, poczynionych przez Sąd I instancji. Jedyne zarzut apelacyjny dotyczy naruszenia przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 488 § 2 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. Stosownie do przepisu art. 488 § 2 k.c. jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego. Z kolei art. 662 § 1 k.c. stanowi, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Prawo powstrzymania się ze świadczeniem, wynikające z art. 488 § 2 k.c. daje pozwanemu możliwość podniesienia zarzutu odraczającego w sporze o wykonanie świadczeń wzajemnych. Jeżeli powództwo o świadczenie wzajemne wytoczy strona, która sama nie ofiarowała swojego świadczenia, to druga ze stron może zgłosić zarzut, że nie otrzymała należnego jej świadczenia. Skuteczne podniesienie tego zarzutu nie powoduje oddalenia powództwa, lecz jedynie uzależnienie spełnienia świadczenia przez pozwanego od jednoczesnego otrzymania przez niego od powoda świadczenia wzajemnego.

Tak skonstruowana apelacja nie mogła odnieść skutku spodziewanego przez skarżącą. Żądanie eksmisji nie jest bowiem żądaniem spełnienia świadczenia wzajemnego, lecz roszczeniem windykacyjnym. W sprawie o wydanie rzeczy po ustaniu stosunku najmu zarzut powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia jest spóźniony i nie może być skutecznie realizowany. Tego rodzaju zarzut pozwana mogła zgłosić i zgłosiła w sprawie o zapłatę, która toczyła się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pierwotnie pod sygn. akt XVIII Nc 9437/15 a następnie pod sygn. akt XVIII C 5505/15. W tamtej sprawie Ż. R. (1) wniosła o oddalenie powództwa i kwestionowała wysokość czynszu zarzucając, że lokal pozbawiony jest dostępu do mediów i w złym stanie technicznym, wobec czego bezzasadne jest żądanie powodów zapłaty czynszu w pełnej wysokości. Wskazywała, że wysokość czynszu powinna zostać ustalona w wysokości odpowiedniej do stanu lokalu. Pomimo zarzutu pozwanej Sąd Rejonowy uwzględnił w całości powództwo, a Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację pozwanej. Tym samym kwestia wysokości czynszu została prawomocnie przesądzona i w niniejszej sprawie pozwana nie może kwestionować skuteczności wypowiedzenia z powołaniem się na istnienie wad lokalu i przysługujące jej z tego tytułu uprawnienia. Zwrócić też należy uwagę, że w świetle niekwestionowanych przez apelującą ustaleń faktycznych, poczynionych przez Sąd I instancji, nie ma podstaw do wniosku, że sporny lokal mieszkalny rzeczywiście ma wady, za które odpowiadają powodowie. Są to jedynie nieudowodnione twierdzenia pozwanej, którym Sąd Rejonowy prawidłowo nie dał wiary.

Dodatkowo należy mieć na uwadze treść art. 664 § 1 i 2 k.c. dający najemcy możliwość żądania obniżenia czynszu oraz wypowiedzenia najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia, jeżeli rzecz wynajęta ma wady. Na gruncie tego przepisu w orzecznictwie sądów powszechnych wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym fakt nieprawidłowego wywiązywania się przez wynajmującego z zawartej umowy najmu nie upoważnia najemców do zaniechania płacenia czynszu najmu (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z 30.06.2016 r., I ACa 16/16, Legalis nr 1508792; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 1.04.2015 r., I ACa 1342/14, Legalis nr 1372725).

Reasumując: apelacja pozwanej nie ma usprawiedliwionych podstaw i jako taka podlega na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu.

Przechodząc do omówienia apelacji powodów przypomnieć należy, że w myśl przyjętej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów sąd ocenia ich wiarygodność i moc według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Zadaniem sądu

jest dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków, jak i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, ocena dowodów może być skutecznie podważona. Strona, która zgłasza zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może poprzestać na przedstawieniu własnej oceny dowodów i polemice z sądem pierwszej instancji. Musi – posługując się argumentami jurydycznymi – wykazać na czym polega brak logiki lub przekroczenie reguł swobodnej oceny dowodów przez sąd.

Tymczasem w niniejszej sprawie powodowie chcą podważyć ocenę dowodów, dokonaną przez Sąd Rejonowy, odwołując się do nieistniejących dowodów. Nie są bowiem dowodem akta (jako całość) innej sprawy sądowej. W każdym przypadku konieczne jest dokładne wskazanie dokumentów, które mają stanowić dowód w innej sprawie ze wskazaniem okoliczności, które za ich pomocą mają być udowodnione. Wbrew twierdzeniu apelujących akta sprawy XVIII C 5505/15 jako takie nie stanowiły „materiału dowodowego” w niniejszej sprawie. Co więcej nie ma nawet w aktach pisma powodów z 13.03.2017 r., które by zawierało wniosek o dopuszczenie dowodu z ww akt. Natomiast Sąd Rejonowy dysponował materiałem dowodowym w postaci dokumentów i zeznań pozwanej, z którego wynika, że Ż. R. (1) jest osobą posiadającą status bezrobotnego (pismo PUP – k. 114; decyzja – k 176) i nie uzyskuje żadnych dochodów poza świadczeniami z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (pisma MOPS – k. 120, 177,-179, 321). Tym samym Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że pozwana spełnia kryteria wskazane w art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610). Dokumenty złożone przez pozwaną na rozprawie apelacyjnej potwierdzają, że jej sytuacja materialna i życiowa nie uległa zmianie. Treść omawianych dowodów jest jednoznaczna i pozwala na wniosek, że pozwana nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Jeżeli powodowie chcieli podważyć wiarygodność powyższych dowodów, to stosownie do art. 6 k.c. powinni wykazać się inicjatywą dowodową na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego. Nie miało to jednak miejsca, a twierdzenia zawarte w apelacji co do sytuacji materialnej pozwanej nie mają oparcia w prawidłowo zgromadzonym materialne dowodowym. W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że – wbrew twierdzeniom apelujących – w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi błędami ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Z uwagi na powyższe apelacja powodów podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714).