

Sygn. akt III Ca 195/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski (spr.)

Sędziowie: SO Elżbieta Płażyńska

SO Agata Wojciszke

Protokolant: sekr. sąd. Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko M. I.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Kwidzynie

z dnia 29 grudnia 2016 r. sygnatura akt I C 1106/16

oddala apelację.

SSO Agata Wojciszke SSO Krzysztof Gajewski SSO Elżbieta Płażyńska

Sygn. akt III Ca 195/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina D. wystąpiła przeciwko pozwanemu M. I. z roszczeniem o nakazanie opróżnienia wraz z wszystkimi rzeczami lokalu mieszkalnego położonego w (...) B i wydania go powódce. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w (...) B i wypowiedziała pozwanemu umowę najmu mieszkania. Pomimo upływu terminu wypowiedzenia pozwany nie wyprowadził się z przedmiotowego lokalu mieszkalnego i zdaniem strony powodowej zajmuje go bez tytułu prawnego.

Pozwany M. I. wniósł o oddalenie powództwo, podnosząc, że w spornym lokalu zamieszkuje przez cały czas. Podał, że faktycznie przebywa w mieszkaniu swojej matki, którą się opiekuje ze względu na wiek i chorobę.

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Gmina D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) B. W dniu 10 kwietnia 2007 r. powódka zawarła z pozwanym M. I. umowę najmu wyżej wymienionego lokalu.

Pozwany od momentu zamieszkania w spornym lokalu wyremontował go w celu doprowadzenia do stanu używalności. Mieszkanie znajduje się w budynku po byłej kotłowni.

Pozwany w miesiącu kwietniu 2015 r. zaczął opiekować się swoją matką R. I.. Matka pozwanego ma 86 lat i jest osobą bardzo schorowaną i wymagającą całodobowej opieki. Ma problemy ze wzrokiem: na jedno oko widzi zaledwie w 10 % a na drugie w 8 %. Ma niedosłuch i problemy z sercem. Ponadto choruje na miażdżycę oraz astmę. Zdarza się, że traci przytomność. Zachodzi wówczas konieczność wzywania karetki. W związku z problemami zdrowotnymi R. I. bardzo często przebywa szpitalu. Pozwany odwiedza ją wówczas codziennie i pomaga we wszystkich niezbędnych czynnościach.

Z tytułu sprawowanej opieki M. I. otrzymuje z MOPS w D. zasiłek opiekuńczy w kwocie 520 zł, który jest jego jedynym źródłem dochodu.

Pozwany w celu sprawowania opieki nad matką zamieszkał z nią w mieszkaniu, położonym w D. na ul. (...). Mieszkanie to jest własnością siostry pozwanego M. H., która obecnie mieszka w (...). Mieszkanie składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki.

Pozwany w mieszkaniu matki posiada swoje rzeczy osobiste i ubrania odpowiednie do pory roku. Pozostałe ubrania ma w spornym mieszkaniu i wymienia je odpowiednio do potrzeb. Raz lub dwa razy na tydzień M. I. przyjeżdża do swojego mieszkania. W mieszkaniu tym znajdują się meble pozwanego oraz jego dokumenty i pozostałe rzeczy osobiste. M. I. w swoim mieszkaniu ma kwiaty doniczkowe i przyjeżdża je podlewać. Pozwany na bieżąco opłaca czynsz. Podczas przyjazdów do mieszkania wietrzy lokal oraz ogrzewa go farelką.

Pismem z dnia 09 grudnia 2015 r. sąsiedzi pozwanego – E. W. i A. W. zwrócili się do Urzędu Miejskiego w D. z wnioskiem o wykup mieszkania pozwanego, podnosząc, iż potrzebują większej powierzchni mieszkalnej, zaś lokal pozwanego pozostaje niezamieszany, nieocieplany i zaniedbany, przez co rozwijają się w nim wilgoć i grzyb, które mogą przenieść się do ich mieszkania.

W dniu 11 grudnia 2015 r. Kierownik Referatu do (...), (...) i Ochrony (...) w Urzędzie Miejskim w D. zwrócił się do Straży Miejskiej o sprawdzenie, gdzie pozwany faktycznie przebywa i od kiedy.

Straż Miejska w D. pismem z dnia 11 grudnia 2015 r. poinformowała Urząd Miejski w D., iż ustaliła fakt przebywania pozwanego w mieszkaniu R. I. w celu sprawowania nad nią opieki.

W październiku 2016 r. Urząd Miejski w D. ponownie zwrócił się do Straży Miejskiej o zweryfikowanie miejsca zamieszkania i pobytu pozwanego. Pismem z dnia 24 października 2016 r. Straż Miejska w D. potwierdziła powyższe okoliczności. Pismem z dnia 29 stycznia 2016 r. powódka, na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, wypowiedziała pozwanemu umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z uwagi na niezamieszkiwanie najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 1 lutego 2016 r. Pismem z dnia 03 października 2016 r. powódka wezwała pozwanego do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 05 października 2016 r. Pozwany nie opuścił spornego lokalu.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd Rejonowy uznał roszczenie powódki za nieuzasadnione.

Sąd I instancji wskazał, iż spór dotyczył zasadności wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu łączącej ją z pozwanym. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy było nieuzasadnione.

Powódka jako przyczynę wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu, wskazała art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2016.1610), który przewiduje 2 przesłanki wypowiedzenia, które muszą być spełnione łącznie i spełnienie tych ustawowych warunków wypowiedzenia umowy obciąża, zgodnie z art. 6 k.c., powoda.

Powódka w toku procesu nie wykazała, że czynsz najmu spornego lokalu jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Nie wykazała i nawet nie wskazała aktualnej wysokości czynszu ani też aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu. Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Tym samym nie wykazała jednej z wymaganych ustawą przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu.

Niezależnie od powyższego zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie nie zaistniała przesłanka „niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy” w rozumieniu cytowanego przepisu.

Pozwany przyznał, że od ponad roku czasu przebywa u swojej matki R. I. z powodu konieczności sprawowania nad nią opieki. Okoliczność ta została potwierdzona w toku procesu zeznaniami świadka zawnioskowanego przez powódkę: P. K. i zeznaniami świadka zawnioskowanego przez pozwanego: E. S..

Fakt przebywania pozwanego u matki i zamieszkiwania tam w potocznym tego słowa znaczeniu nie oznacza zamieszkiwania u matki w rozumieniu art. 25 k.c. i przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.... W niniejszej sprawie pozwany w sposób konsekwentny i jednoznaczny wskazywał, iż zamieszkanie wraz z matką R. I. od samego początku nie wiązało się z zamiarem przeprowadzki do D. na stałe. Pozwany nie miał zamiaru i nie ma zamiaru zmieniać miejsca zamieszkania. Potwierdza to zachowanie pozwanego. Wszystkie swoje rzeczy osobiste pozostawił w swoim mieszkaniu w M.. Tam ma meble, dokumenty i ubrania. U matki ma tylko odzież sezonową, którą wymienia wraz z porą roku. Nigdy nie zameldował się w mieszkaniu zajmowanym przez matkę. Co prawda zameldowanie ma wyłącznie charakter administracyjny ale niewątpliwie może stanowić cenną wskazówkę przy ocenie ustalania zamiaru strony co do zamieszkania w określonym miejscu i ustalenia centrum jej spraw życiowych.

Fakt, że pozwany zamieszkał u matki bez zamiaru stałego pobytu potwierdza też okoliczność, że lokal w którym mieszka matka, stanowi własność jego siostry M. H.. Nie wyraża ona zgody na to, aby pozwany w przyszłości, po śmierci matki, w tym lokalu pozostał a pozwany nie ma też zamiaru zamieszkiwać w lokalu siostry po śmierci matki.

Zamieszkiwanie pozwanego w D. przy ulicy (...) wymuszone było zatem koniecznością wykonywania obowiązków związanych z opieką nad chorą matką, która niezdolna jest do samodzielnej egzystencji oraz wymaga całodobowej opieki z uwagi na poważne problemy ze wzrokiem i słuchem, częste utraty przytomności oraz kłopoty z przemieszczaniem się na większe odległości.

Reasumując, aktualnym miejscem pobytu pozwanego jest niewątpliwie ul. (...) w D., jednakże jest to tylko tymczasowa zmiana miejsca pobytu, która pozostaje bez wpływu na miejsce zamieszkania. Pozwany nie ma możliwości zapewnienia pomocy i opieki matce w inny sposób niż wspólne z nią przebywanie w jej miejscu zamieszkania. Wypowiedzenie dokonane przez powódkę uznać zatem należy za bezskuteczne, ponieważ przez cały czas miejscem zamieszkania pozwanego, pozostał sporny lokal w (...) B, pomimo kilkukrotnych okresowych zmian miejsc pobytu, związanych z pracą w delegacjach, odbywaniem kary pozbawienia wolności w zakładzie karnym i w końcu z objęciem opieki nad matką.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że powódka nie wykazała, że czynsz najmu spornego lokalu jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i nie wykazała, że pozwany nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 12

miesiący. Dlatego też wobec braku podstaw z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów..... uznał wypowiedzenie umowy najmu za bezskuteczne i oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów.. poprzez przyjęcie, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodziły przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu przez powoda, podczas gdy całokształt zebranego materiału dowodowego nie pozwala na poczynienie takich ustaleń,
2. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 232 kpc w zw. z art. 228 kpc poprzez przyjęcie, iż powód nie udowodnił aby wysokość czynszu najmu spornego lokalu była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej tego lokalu,
3. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w odniesieniu do zeznań E. i A. W. w sposób dowolny,

Na podstawie art. 368 § 1 kpc wniesiono o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania w charakterze świadków E. W. i A. W. i wymienionych w apelacji dokumentów na okoliczność dalszego niezamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu.

W oparciu o powyższe na podstawie art. 386 § 1 kpc wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu odniesiono się do w/w zarzutów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącego w przedmiocie dopuszczenia dowodów wymienionych w apelacji. Zgodnie z art. 381 kpc 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 wynika później. W n/n sprawie uchwała z dnia 5 października 2011r. winna zostać złożona przed Sądem I instancji, albowiem ma ona znaczenie z punktu widzenia wynikających z art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ... przesłanek uzasadniających żądanie powódki. Brak było ponadto podstaw do dopuszczenia dowodu z zeznań wskazanych w apelacji świadków. Wspomniane osoby zeznawały już w toku procesu, zaś okolicznością mającą podstawowe znaczenie w sprawie, był fakt zamieszkiwania pozwanego w okresie poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu, a nie aktualnie (apelacja k. 73). Z tych też względów nie znajdował uzasadnienia wniosek o dopuszczania dowodu z pozostałych dokumentów dołączonych do apelacji. Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy na mocy art. 381 kpc oddalił wspomniane wnioski dowodowe, jako zarówno spóźnione, jak i bezzasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób właściwy rozważył wszystkie dowody i okoliczności i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, nie przekraczając w tej mierze zasady swobodnej oceny dowodów. Sąd I instancji podejmując zaskarżone rozstrzygnięcie nie naruszył także przepisów prawa materialnego i dlatego Sąd Okręgowy akceptuje argumenty przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 232 kpc w zw. z art.228 kpc, jak również art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew zarzutom apelacji, w okolicznościach niniejszej sprawy, brak jest podstaw, aby uznać, iż uchwała Rady Miejskiej w D. z dnia 5 października 2011r. stanowi fakt powszechnie znany bądź znany sądowni z urzędu. Uchwała powyższa stanowi akt wewnętrzny, który – biorąc pod uwagę stanowisko pozwanego w sprawie - winien być przedstawiony przez powódkę w toku postępowania przed Sądem I instancji. Z treści apelacji nie

wynika także, przy rozpoznawaniu jakiej innej sprawy, Sąd Rejonowy miałby uzyskać wiedzę na jej temat, dlatego też Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów w powyższym zakresie.

Odnosząc się do zarzutu przekroczenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów wskazania wymaga, iż wprawdzie przewidziane w art. 233 §1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może polegać tylko na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może jedynie wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000r. III CKN 842/98, LEX nr 51357).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał dokonaną przez Sąd I Instancji ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego za prawidłową i obiektywną. Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność poszczególnych środków dowodowych z uwzględnieniem ich indywidualnych cech oraz obiektywnych okoliczności im towarzyszących i odnoszących się do przedmiotowej sprawy. Ocena tych dowodów odpowiadała regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami, a także uwzględniała zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w określonej sytuacji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00, LEX nr 56906).

W szczególności, na podstawie przedstawionych dowodów, zasadnie Sąd I instancji uznał, iż wobec zamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu, nie została spełniona podstawowa przesłanka wypowiedzenia umowy najmu wynikająca z art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ... Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy pojęcie zamieszkania, rozpatrywać należy w kontekście art. 25 kc, a zatem składają się na nią dwa elementy: fizyczne przebywanie w danej miejscowości (corpus) i zamiar, wola stałego pobytu (animus). Dla ustalenia miejsca zamieszkania nie wystarczy zatem ani samo zamieszkiwanie w sensie fizycznym, jednak bez zamiaru stałego pobytu, choćby zamieszkiwanie trwało przez dłuższy czas, ani sam zamiar stałego pobytu w danej miejscowości niepołączony z przebywaniem w tej miejscowości. O „miejscu zamieszkania” rozstrzyga zawsze całokształt okoliczności wskazujących na zejście się stanu faktycznego przebywania z zamiarem takiego przebywania (por. m.in. S. Grzybowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. 1, s. 333–334; W. Popiołek, glosa do uchwały SN z dnia 24 czerwca 1993 r., III CZP 76/93, PS 1995, nr 3, s. 86–87; wyroki SN z dnia 21 listopada 1966 r., II PR 512/66, OSNC 1967, nr 7–8, poz. 136, oraz z dnia 7 czerwca 1983 r., II UR 4/84, OSP 1984, z. 12, poz. 265).

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w tym zeznania świadków P. K., E. S., jak również E. W., pozwalają na stanowcze stwierdzenie, iż ograniczony okres zamieszkiwania w spornym lokalu przez pozwanego, związany jest jedynie z koniecznością sprawowania opieki nad chorą matką. Najlepiej świadczy o tym fakt, iż z tego tytułu otrzymuje on zasiłek opiekuńczy, a także okoliczność, iż właściciel mieszkania, w którym przebywa matka pozwanego nie wyraża zgody na jego zamieszkiwanie w tym lokalu, poza okresami sprawowania opieki (zeznania świadka E. S. k. 40v). Podzielić należy zatem rozważania Sądu I instancji, iż zamieszkiwanie pozwanego w D. przy ulicy (...) wymuszone jest jedynie koniecznością wykonywania obowiązków związanych z opieką nad chorą matką, która niezdolna jest do samodzielnej egzystencji oraz wymaga całodobowej opieki z uwagi na poważne problemy ze wzrokiem i słuchem, częste utraty przytomności oraz kłopoty z przemieszczaniem się na większe odległości. Powyższe powoduje, iż aktualnym miejscem czasowego pobytu pozwanego jest mieszkanie przy ul. (...) w D., jednakże jest to tylko tymczasowa zmiana miejsca pobytu, która pozostaje bez wpływu na miejsce zamieszkania, które znajduje się w lokalu położonym w M. (...). Dłuższe przebywanie w określonym miejscu nie wpływa bowiem na miejsce zamieszkania, jeżeli jest wymuszone określoną sytuacją życiową danej osoby i nie łączy się z uzewnętrznionym zamiarem jego zmiany. W n/n sprawie w mieszkaniu położonym w M. (...) pozwany posiada wszystkie swoje rzeczy osobiste - meble, dokumenty i ubrania. U matki ma tylko odzież sezonową, którą wymienia wraz z porą roku. Z uwagi na konieczność

sprawowania stałej opieki nad matką logiczne jest, iż w lokalu położonym w M. (...) przebywa rzadko, co nie zmienia jednak faktu, iż stanowi ono miejsce jego zamieszkania. Tym samym prawidłowo Sąd I instancji uznał, iż brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ...

Uwzględniając powyższe na mocy art. 385 kpc Sąd Okręgowy oddalił apelację uznając ją za bezzasadną.

SSO A. W. S. K. G. SSO E. P.