

Sygn. akt V Ca 3612/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Anna Strączyńska (spr.) SR Dorota Walczyk
Protokolant:	protokolant Iwona Szczygieł

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) W.

przeciwko H. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 27 lutego 2015 r., sygn. akt I C 1030/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od H. G. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3612/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 kwietnia 2014 r. (...) sp. z o.o. w W. wniosła o nakazanie H. G. opróżnienia i opuszczenia lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w W. wraz ze wszystkimi rzeczami osobistymi do niej należącymi. Powodowa spółka zażądała również zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że lokal mieszkalny nr (...) znajduje się w budynku stanowiącym własność spółki, a pozwana zamieszkiwała w nim na podstawie umowy najmu zawartej w 1987 r., jednak ze względu na nieregulowanie czynszu umowa została wypowiedziana pismem z dnia 30

września 2013 r., wobec czego stosunek najmu uległ rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2013 r. Od tamtej pory pozwana nie opuściła lokalu i zamieszkuje w nim bez tytułu prawnego.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o odrzucenie pozwu ze względu na powagę rzeczy osądzonej, powołując się na prawomocnie zakończone postępowanie w sprawie o sygn. akt I C 2678/12, względnie o oddalenie powództwa z uwagi na nieskuteczność wypowiedzenia umowy najmu.

Po zawiadomieniu o niniejszym procesie w trybie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150, j.t.) do sprawy wstąpiło (...) W. w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej, wskazując, że swoje stanowisko sprecyzuje po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, jednak „z ostrożności procesowej” gmina wniosła o nieprzyznawanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego. Interwenient wniósł także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na terminie rozprawy w dniu 13 lutego 2015 r. pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu i wskazał, że brak opłaty za lokal za trzy pełne okresy płatności dotyczy czynszu w wysokości 911,72 zł wynikającego z pisma z dnia 15 maja 2008 r.; stawka ta obowiązywać miała od 01 września 2008 r. Jednocześnie wskazał, że nie kwestionuje, iż pozwana dokonuje opłat miesięcznych w wysokości 723 zł, a poprzednio 734,93 zł.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie nakazał powódce opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego, orzekł, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądził od niej na rzecz strony powodowej zwrot kosztów procesu w kwocie 337 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 21 grudnia 1987 roku H. G. i M. G. zawarli z Przedsiębiorstwem (...) umowę najmu, której przedmiotem był lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 69,07 m kw., powierzchni mieszkalnej (...) m kw. W przedmiotowym lokalu zamieszkuje obecnie tylko H. G.. Lokal znajduje się w złym stanie technicznym i sanitarnym.

Właścicielem budynku jest obecnie (...) sp. z o.o. w W.. Poprzednimi współwłaścicielami budynku byli B. R., E. B., K. W. oraz M. S.. Zbycie nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w W. na podstawie umowy sprzedaży nastąpiło w dniu 28 marca 2013 r.

Zarząd nieruchomością w imieniu poprzednich właścicieli od grudnia 1997 roku do dnia zbycia nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. w W. sprawowało Zrzeszenie (...) z siedzibą w W., zarejestrowane z dniem 01 stycznia 1965 r. pod nazwą (...) Zrzeszenie (...) w W. na podstawie ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe i umów zlecenia zawartych z właścicielami nieruchomości. A. B., pracownik (...), był administratorem nieruchomości.

Wobec H. G. kilkakrotnie dokonywano pisemnego wypowiedzenia wysokości stawki czynszu za zajmowany lokal. (...) nr 4 (...) aneksem z dnia 10 września 1997 r. wskazało, iż od dnia 16 sierpnia 1997 r. czynsz najmu będzie miesięcznie wynosił 103,60 zł. Kolejnym aneksem, pochodzącym już od Zrzeszenia (...) w W. z dnia 25 października 2002 r. wskazano, że od dnia 01 grudnia 2002 r. wysokość czynszu najmu wynosić będzie 621,63 zł (9 zł/m²; wraz z innymi opłatami 873,07 zł). H. G. z uwagi na swoją trudną sytuację finansową, zwróciła się do Zarządcy o rozważenie możliwości obniżenia stawki czynszu do kwoty po 6 zł/m². Zrzeszenie (...) uwzględniło jej wniosek i aneksem z dnia 12 czerwca 2003 r. określono, że od dnia 01 lipca 2003 r. H. G. opłacać będzie czynsz najmu zajmowanego przez siebie lokalu w wysokości 414,42 zł. Kolejnego wypowiedzenia stawki czynszu najmu dokonano aneksem z dnia 25 maja 2004 r. Podwyższono wówczas najemczynie stawkę czynszu do 7 zł/m², w związku z czym od dnia 01 lipca 2004 r. obowiązana była do uiszczania czynszu w wysokości 483,49 zł, a razem z dodatkowymi opłatami 734,93 zł. Aneksem z dnia 25 listopada 2004 r. Zrzeszenie ponownie dokonało zmiany wysokości czynszu, wskazując, iż od dnia 01 stycznia 2005 r. wynosić on będzie 690,70 zł. Wskazane wyżej podwyżki czynszu uzasadniane były potrzebami remontowymi z uwagi na zły stan techniczny nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wszystkie wskazane wyżej aneksy podpisane zostały

przez Administratora Zrzeszenia (...) w W. i zostały doręczone H. G.. H. G. nie kwestionowała podwyżek opłat na drodze sądowej, zgłaszając swoje zastrzeżenia jedynie bezpośrednio Zrzeszeniu (...).

Pozwana nie zaakceptowała zmiany dokonanej aneksem z dnia 25 listopada 2005 r. Oceniając swoje możliwości finansowe uznała za obowiązujący ją aneks z dnia 25 maja 2004 r., ustalający wysokość czynszu na poziomie 734,93 zł. Od końca 2009 r. pozwana opłaca czynsz w kwocie 723 zł z uwagi na zmniejszenie wysokości opłaty za wywóz śmieci, która dotychczas naliczana była od dwóch osób, za nią i mieszkającą z nią do tego czasu córkę. Na powyższą opłatę składa się czynsz najmu oraz pozostałe opłaty m.in. za wodę, ogrzewanie, wywóz śmieci. Za prąd i gaz H. G. uiszcza osobne opłaty, bezpośrednio na rzecz podmiotów, które je dostarczają.

W związku z powyższym najemczynie od wielu lat nie uiszczała pełnych opłat wiążących się z wynajmowaniem lokalu. K. skierowano z tego powodu do niej wypowiedzenia umowy najmu. Pismami z dnia 23 marca 2006 r. i 11 kwietnia 2007 r. Zrzeszenie, w imieniu którego działała V-ce Prezes B. K., dokonało H. G. wypowiedzenia umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., jednakże wypowiedzenia te nie zawierały przyczyny wypowiedzenia. Obecny właściciel nieruchomości, uważa, że wypowiedzenia te były nieskuteczne i nie wiąże z nimi skutków prawnych.

Następnie w dniu 15 maja 2008 r. doręczono H. G. pismo zatytułowane „Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu” zawierający wskazanie, iż od 1 września 2008 r. obowiązana będzie uiszczać odszkodowanie w wysokości 911,72 zł, a wraz z zaliczkami na świadczenia -należność w łącznej wysokości 1.163,16 zł. Pismo to sporządzone zostało na druku firmowym Zrzeszenia (...), a podpisał je (...) A. B.. Pismo to (...) sp. z o.o. w W. traktuje z kolei wyłącznie jako wypowiedzenie wysokości czynszu, aneks do umowy najmu. H. G. charakter pisma odebrała tak jak wskazywała na to jego treść, tj. jako ustalenie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, a nie aneks do umowy najmu.

Pozwana nie uznawała swojego obowiązku świadczenia na rzecz Zrzeszenia (...) w wyższej kwocie niż przez nią uiszczana, tj. 734,93 zł (od końca 2009 r.- 723 zł). Zrzeszenie kilkakrotnie wzywało ją do spłaty zadłużenia z tytułu zwłoki z zapłatą czynszu najmu. Wezwaniem z dnia 13 lipca 2012 r., które otrzymała w dniu 27 lipca 2012 r., wezwano pozwaną do zapłaty kwoty 24.049,98 zł. Wezwaniem z dnia 13 maja 2013 r. do zapłaty kwoty 29.494,74 zł. Pisma te pozwana odebrała osobiście. Z kolei pismem z dnia 01 lipca 2013 r. H. G. wezwana została do zapłaty kwoty 29.922,90 zł. Powyższe wezwanie otrzymała w dniu 22 lipca 2013 r. Dwoma ostatnimi wezwaniemmi określono jej dodatkowy miesięczny termin do uiszczenia zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

H. G., pomimo upomnień w dalszym ciągu kwestionowała, iż pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące.

Z tego powodu pismem z dnia 30 września 2013 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. złożyła H. G. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała zwłokę w zapłacie czynszu i powstanie zaległości przekraczającej trzy pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Pismo to zostało doręczone H. G. w dniu 03 października 2013 r. Od dnia 1 grudnia 2013 r. pozwana zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego.

Pismem z dnia 30 października 2013 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wezwał H. G. do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i wydania lokalu wraz z kluczem oraz kartą wejściową do bramy.

Pismami z dnia 16 listopada 2013 r. H. G. zakwestionowała skuteczność dokonanego wypowiedzenia.

Pismem z dnia 09 kwietnia 2014 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. poinformował H. G., iż od dnia 01 grudnia 2013 r. do dnia opróżnienia lokalu zobowiązana jest do uiszczenia comiesięcznego odszkodowania za zajmowany lokal nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego. W odpowiedzi na wezwanie, pismem z dnia 04 maja 2014 r. H. G. uznała żądanie to za nieuzasadnione, powołując się na nieskuteczność wypowiedzenia umowy najmu.

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w W. przy ul. (...) H. G. mieszka sama. Lokal ten podobnie jak i cały budynek, na skutek wieloletnich zaniedbań właścicieli, znajduje się w złym stanie technicznym. Od 1998 roku do

2013 r. właściciele nieruchomości nie zawarli umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji o dostawę wody i odprowadzania ścieków, pomimo to, staraniami samych lokatorów woda i ścieki były doprowadzane i odprowadzane do kamienicy. Elewacja budynku, klatki schodowe, balkony, instalacja elektryczna wymagają remontów. Nowy właściciel w miarę możliwości finansowych czyni nakłady na nieruchomość zmierzające do poprawy jej standardu.

Przeciwko pozwanej przed tutejszym Sądem toczyło się już postępowanie o eksmisję. Sprawa została zainicjowana pozwem (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 01 sierpnia 2012 r. i toczyła się pod sygnaturą I C 2678/12. Zakończyła się oddaleniem powództwa z powodu braku legitymacji czynnej podmiotu, który wszczął proces.

H. G. ma (...) lata i utrzymuje się obecnie z emerytury w wysokości 1.772,09 zł netto. Nie pobiera pomocy z (...). Cierpi na schorzenia reumatyczne i zwyrodnienia kręgosłupa i stawów. Oprócz tego korzysta z poradni psychologicznej. W chwili obecnej nie jest właścicielem żadnej innej nieruchomości. Za życia męża, M. G., pozwana znajdowała się w dobrej kondycji finansowej. W dniu 07 listopada 1994 r. H. G. razem z mężem nabyli na rzecz swojej (wówczas małoletniej) córki A. G. własność nieruchomości położonej we wsi R. w gminie W. o powierzchni 0,46 ha, która obecnie zabudowana jest domkiem letniskowym o powierzchni 20 m⁽²⁾. M. G. był drugim mężem najemczynie. Z pierwszego małżeństwa posiada ona syna, dlatego nabycie na rzecz córki miało ponadto stanowić gwarancję, że po śmierci jej czy męża, działka w całości przypadnie A. G.. Najemczynie zajmowała się sprawami związanymi z działką. A. G. - córka H. G. w chwili obecnej ma (...) lat. Mieszka z mężem przy ul. (...) w W. w mieszkaniu własnościowym, przekazanym jej przez rodziców najemczynie. Z kolei syn najemczynie mieszka w P., w lokalu wynajmowanym. H. G. nie może u niego zamieszkać, ponieważ ma on skomplikowaną sytuację rodzinną.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, zgodnych oświadczeń stron oraz zeznań pozwanej. Zgromadzone w sprawie dokumenty Sąd I instancji uznał za wiarygodne i uczynił je podstawą poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Ich autentyczność i moc dowodowa nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zaś Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Znaczna część dokumentów przedłożonych przez pozwaną oraz zeznania stawających świadków (A. K., R. Ś., K. C.), a dotyczących stanu technicznego budynku miała znaczenia dla rozstrzygnięcia jedynie w kontekście zasadności podwyżek czynszu dokonywanych po 1 stycznia 2005 r. Okoliczności, które pozwana udowodniła tymi dowodami nie miały wpływu na zasadność roszczenia windykacyjnego powoda. Wpłynęły one natomiast na ocenę wysokości zadłużenia pozwanej, które było podstawą wezwań do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo.

Sąd Rejonowy przypomniał, że warunkiem udzielenia ochrony przewidzianej w art. 222 § 1 kc jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej - właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy, roszczenie swoje kieruje przeciwko posiadaczowi rzeczy, posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W sprawie niniejszej powodowa spółka powoływała się na fakt, iż pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu w skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu nieregulowania opłat czynszowych. Za słuszne Sąd Rejonowy uznał stanowisko spółki, że pozwana była najemcą lokalu aż do rozwiązania umowy najmu z końcem 30 listopada 2013 r. na skutek wypowiedzenia dokonanego przez R. pismem z dnia 30 września 2013 r. Stanowisko to jest najbardziej korzystne dla pozwanej i znajduje również oparcie w treści art. 674 kc. Pozwana zawsze stała na stanowisku, że jest najemcą lokalu, nigdy bowiem nie doszło do skutecznego jego wypowiedzenia. Stanowisko właściciela nieruchomości zostało natomiast jasno wyrażone poprzez złożenie w dniu 30 września 2013 roku wypowiedzenia umowy. Strona powodowa tym samym przyznała, że pozwana pomimo wystosowania do niej kilku wcześniejszych wypowiedzeń umowy, traktowana była przez nią i tym samym jej poprzednika prawnego, jako najemczynie lokalu, a nie osoba korzystająca z niego bez podstawy prawnej.

Możliwość wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji istnienia zaległości uregulowana została w art. 11 ust 2 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Niespełnienie któregokolwiek z warunków przewidzianych w w/w przepisie czyni wypowiedzenie bezskutecznym.

Zasadniczym zarzutem, jaki został podniesiony przez pozwaną był zarzut nieskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana w odpowiedzi na pozew zarzucała nieskuteczność oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu, kwestionując w ten sposób wprost fakt istnienia po jej stronie zaległości w regulowaniu opłat czynszowych co najmniej za trzy okresy płatności.

Istnienie zadłużenia, a dokładniej brak zapłaty stanowi okoliczność negatywną, której bezpośrednio udowodnienie jest niemożliwe. W praktyce wykazywanie tej przesłanki roszczenia polega więc na przedstawieniu dowodów wskazujących na wysokość zobowiązania czynszowego, w połączeniu z oświadczeniem, iż należność ta w konkretnie wskazanych okresach nie została zapłacona. Mając na uwadze fakt, iż formalnie doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu nastąpiło dopiero w dniu 03 października 2013 r. na powódzie spoczywał ciężar wykazania, iż w tej dacie istniało zadłużenie przekraczające trzy pełne okresy płatności.

Zebrany materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu należącego do strony powodowej i od dnia 1 grudnia 2013 r. włada nim bez podstawy prawnej. Spółka udowodniła też spełnienie pierwszej z przesłanek określonych przepisem art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. istnienie zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Sąd pierwszej instancji zauważył, że Zrzeszenie (...) w W., zarządzające nieruchomością przy ul. (...) w W. w imieniu poprzednich właścicieli kilkakrotnie wypowiadało H. G. wysokość czynszu najmu. Pozwana kwestionowała umocowanie A. B. - osoby podpisanej pod aneksem z dnia 12 maja 2008 r. - do składania w imieniu właścicieli nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu. Sąd Rejonowy wskazał jednak, że nie podważało to umocowania tej samej osoby do złożenia w imieniu właścicieli oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu dokonanego pismem z dnia 25 października 2002 r., jak i z dnia 25 maja 2005 r., które, jak twierdzi, nadal ją wiąże. Stanowisko pozwanej jest więc w ocenie Sądu pierwszej instancji niekonsekwentne, jej zarzut zaś braku umocowania administratora A. B. do wskazanej czynności chybiony. K. W., E. B., T. W. i B. R. - współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w W. zawarli ze Zrzeszeniem (...) umowy zlecenia do zarządzania i administrowania nieruchomością, udzielili również pełnomocnictw (...) do administrowania i zarządzania nieruchomością „w najobszerniejszym tych słów znaczeniu”. Administratorem nieruchomości z ramienia (...), jako jego pracownik, został A. B., w zakresie obowiązków którego było „ustalenie czynszu za poszczególne lokale mieszkalne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w przypadku zmiany stawek czynszu wprowadzanie aneksów do umów najmu”. Umowa zlecenia zawarta pomiędzy (...) a T. W. wygasła z chwilą jego śmierci - dnia 25 lutego 2009 r. Jego spadkobierczyni M. S. zawarła w 2009 r. z (...) umowę zlecenia i udzieliła pełnomocnictwa (...) do zarządzania i administrowania nieruchomością - nastąpiło to w niemożliwym do dokładnego wskazania dniu, ale na pewno po 6 kwietnia 2009 r. W umowach zawieranych przez pozostałych współwłaścicieli z (...) w dniach 24 kwietnia i 1 maja 2008 r. zawarte zostało wyraźne pełnomocnictwo, w szczególności dla B. K., B. M. i A. B. - dla tego ostatniego m.in. do wypowiadania umów w zakresie wysokości czynszu. Nie oznacza to jednak, jak wskazał Sąd Rejonowy, że czynności dokonane przez A. B. przed tymi datami są nieskuteczne. Zgodnie z informacją zawartą w Krajowym Rejestrze Sądowym Zrzeszenie (...) było organizacją społeczną lub zawodową, do reprezentacji której upoważniony był zarząd. Mógł on na stałe lub doraźnie upoważnić inne osoby do składania oświadczeń woli i podpisywania zobowiązań w imieniu (...). W treści tego zapisu zawarta jest więc możliwość udzielenia przez (...) dalszego umocowania do działania w jego imieniu, a dalsze umocowanie może nastąpić, w ocenie Sądu pierwszej instancji, poprzez ustalenie zakresu obowiązków swojego pracownika. Sąd Rejonowy wskazał także, że zgodnie z art. 106 k.c. pełnomocnik może ustanowić dla mocodawcy innych pełnomocników tylko wtedy, gdy umocowanie takie wynika z treści pełnomocnictwa, z ustawy lub ze stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Stosunek prawny będący podstawą pełnomocnictw udzielonych (...) przez współwłaścicieli nieruchomości wymagał z całą pewnością udzielenia przez ten podmiot, zawodowo trudniący się zarządaniem nieruchomościami, dalszych pełnomocnictw, trudno bowiem sobie wyobrazić by wyłącznie członkowie zarządu (...) mogli osobiście podejmować wszystkie czynności związane z zarządzaniem

i administrowaniem wszystkimi nieruchomościami, których dotyczyły umowy zlecenia zawierane pomiędzy (...) a także innymi właścicielami. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powyższego wynika jednak także to, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością podjęte przez (...) lub jego pracowników - pełnomocników między 25 lutego 2009 r. a zawarciem przez M. S. umowy zlecenia z (...) były nieważne.

Pozwana kwestionowała zasadność dokonanych wypowiedzeń, powołując się także na swoją trudną sytuację finansową, która powodowała, że nie była w stanie ponosić czynszu w wysokości ustalonej tymi wypowiedzeniami, a w dalszej kolejności na okoliczność, iż budynek, w którym położony jest zajmowany przez nią lokal znajduje się w złym stanie technicznym, co nie uzasadnia tak wysokich stawek. Ostatecznie pozwana zaakceptowała stawkę czynszu ustaloną aneksem z dnia 25 maja 2004 r., ustalającym wysokość czynszu na poziomie 734,93 zł. H. G. nie zaakceptowała kolejnej podwyżki, dokonanej aneksem z dnia 25 listopada 2004 r., zgodnie z którym od dnia 01 stycznia 2005 r. obowiązana była do uiszczania czynszu w łącznej wysokości 942,12 zł. W dalszym ciągu uiszczała czynsz ustalony aneksem z dnia 25 maja 2004 r., który uznała za obowiązujący. Obecnie pozwana opłaca czynsz ustalony tym aneksem, jednakże w kwocie 723 zł, z uwagi na zmniejszenie wysokości opłaty za wywóz śmieci. Sąd Rejonowy zauważył przy tym, że pozwana nigdy nie kwestionowała podwyżek opłat na drodze sądowej. Owszem, nie zgadzała się z nimi i wielokrotnie podnosiła niesłuszność ich dokonania, jednakże odbywało się to wobec zarządzającego nieruchomością przy ul. (...), Zrzeszenia (...), ale nigdy wobec sądu.

Sąd Rejonowy wskazał też, że orzecznictwo i ustawodawstwo spowodowały, że wynajmujący nie byli ograniczeni przy ustalaniu nowych stawek czynszowych żadnymi regułami, z wyjątkiem jednego przepisu - art. 28 ust. 2, który stanowił, że do dnia 31 grudnia 2004 r., w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie mogła przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji wskazał więc, że wypowiedzenie wysokości czynszu dokonane wobec pozwanej przez poprzedników prawnych strony powodowej pismem z dnia 25 listopada 2004 r., wbrew stanowisku pozwanej nie nastąpiło na podstawie art. 8 a ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów, który został dodany nowelą z dnia 17 grudnia 2004 r., obowiązującą od dnia 1 stycznia 2005 r., ale na podstawie art. 685¹ kc wprowadzonego do kodeksu cywilnego na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów z dniem 10 lipca 2001 r. Zgodnie z art. 685¹ kc wynajmujący mógł podwyższyć czynsz najmu jednostronnie, bez konieczności uzyskania na to zgody najemcy. Czynsz ten w stosunku rocznym nie mógł przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 27 września 2004 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla (...) W., na okres 1 października 2004 r. do 31 marca 2005 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosił 4.503 zł/m². Wartość odtworzeniowa lokalu w W. w tamtym czasie wynosiła więc 11,26 zł za m². Podwyżka czynszu mogła więc nastąpić do takiej kwoty.

Przed nieuzasadnioną podwyżką najemca mógł bronić się poprzez żądanie ustalenia przez sąd nieistnienia uprawnienia wynajmującego do pobierania czynszu w nowej podwyższonej stawce [tak H. C. (w:) Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom 2, W. 2002, s. 243]. Przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w treści art. 8a ust. 5, dopiero od dnia 1 stycznia 2005 r., gwarantują najemcy uprawnienia w zakresie możliwości kwestionowania nieuzasadnionych, jego zdaniem, podwyżek należności czynszowych, w tym również w kontekście niskiego standardu najmowanego lokalu, braku starań właściciela o jego utrzymanie w stanie nadającym się do właściwego korzystania.

H. G., nie zgadzając się z podwyżką czynszu z listopada 2004 r. zdaniem Sądu pierwszej instancji mogła ją kwestionować w drodze powództwa skierowanego do sądu przeciwko właścicielom nieruchomości o ustalenie nieistnienia uprawnienia wynajmującego do pobierania czynszu w nowej podwyższonej stawce. Nie zrobiła tego jednak. Zobowiązana zatem była do ponoszenia opłat w nowej wysokości. Dlatego w ocenie Sądu pozwana pozostaje

w zwłoce z zapłatą czynszu od dnia 01 stycznia 2005 r., kiedy zaczął obowiązywać aneks ustalający wysokość czynszu na poziomie 942,12 zł miesięcznie.

Strona powodowa twierdzi, że kolejne wypowiedzenie wysokości czynszu nastąpiło pismem z dnia 12 maja 2008 r. i miało obowiązywać od dnia 1 września 2008 r. Czynsz został ustalony na 911,72 zł, opłaty za media na kwotę 251,44 zł, łącznie 1.163,16 zł. Sąd Rejonowy nie zgodził się ze stroną powodową, że pismo zatytułowane „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu” powinno być potraktowane jako wypowiedzenie wysokości czynszu. Pismo to, wbrew obecnemu stanowisku, stanowiło jedynie konsekwencje wadliwie dokonanych wypowiedzeń umowy najmu, z których spółka się obecnie wycofała. Z całą pewnością wolą spółki czy jej poprzedników nie było w tamtym czasie wypowiedzenie pozwanej wysokości czynszu, tylko ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. W taki sposób potraktowała je również pozwana. Nadanie pismu innego charakteru niż wynika z jego treści spowodowałoby pozbawienie pozwanej możliwości skorzystania z zakwestionowania wypowiedzenia czynszu na drodze sądowej - uruchomienia procedury przewidzianej w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie ustawy Kodeks cywilny. W tej sytuacji to strona powodowa w niniejszym procesie winna udowodnić, że pismo powyższe rzeczywiście stanowiło wypowiedzenie wysokości czynszu oraz, wobec kwestionowania przez pozwaną tej podwyżki, jej zasadność, która w kontekście zeznań świadków A. K., R. Ś., K. C. i samej pozwanej może budzić zastrzeżenia. Obowiązki udowodnienia tych okoliczności, zwłaszcza zaś tego, że oświadczenie to stanowi, wbrew jego treści, wypowiedzenie wysokości czynszu, spółka nie sprostала.

Zaległość pozwanej Sąd obliczył od kwoty 942,12 zł od dnia 1 stycznia 2005 r. i stwierdził też, że przekraczała ona co najmniej trzy okresy płatności, o których stanowi przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, do dnia wezwania do zapłaty i do dnia wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana przyznała, że nie uiszczała pełnych opłat wynikających z umowy najmu, dlatego jej twierdzenia jakoby nie zalega w płatnościach z tytułu czynszu najmu były sprzeczne same w sobie.

Wobec przesądzenia tej kwestii Sąd stwierdził, że spółka wykazała spełnienie również pozostałych przesłanek wykazujących zasadność powództwa. Mianowicie, pismami z dnia 13 maja 2013 r. i 01 lipca 2013 r. pozwana wezwana została do zapłaty istniejącej zaległości, aczkolwiek zawyżonej, poprzez określenie jej dodatkowego miesięcznego terminu do spełnienia świadczenia i uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia jej stosunku najmu. Wobec niezastosowania się do powyższych wezwań strona powodowa pismem z dnia 30 września 2013 r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które zostało pozwanej skutecznie doręczone w dniu 03 października 2013 r. Wypowiedzenie zostało podpisane przez prawidłowo umocowane do tego osoby, i jest zgodne z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwanej nie przysługuje żaden zarzut hamujący roszczenie windykacyjne. Sąd z urzędu rozważył, czy zachodzą okoliczności o jakich mowa w dyspozycji art. 5 kc. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że spółka nie dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne, na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanej z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Przy rozpoznawaniu sprawy Sąd badał z urzędu czy zachodzą po stronie pozwanej przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z uchwałą NR LVIII/1751/2009 Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zmienionej uchwałą Nr XVII/353/2011 Rady (...)W. z dnia 16 czerwca 2011 r. oraz uchwałą Nr XLVIII/1304/2012 z dnia 13 grudnia 2012 r., umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która spełnia przesłanki: nie ma tytułu prawnego do lokalu, jest osobą bezdomną albo pozostaje w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m⁽²⁾ powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Z zastrzeżeniem, że spełnienia tej przesłanki nie stosuje się do osób pozostających w związku

z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej: niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela, znajduje się w niedostatku.

W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana nie spełniała przesłanek do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego. H. G. jest emerytką i uzyskiwane przez nią świadczenie emerytalne (1.770 zł netto) nie powoduje u niej niedostatku, choć nie pozwala jednocześnie na samodzielne wynajęcie mieszkania na wolnym runku. Pozwala natomiast, przy ponoszeniu opłat takich jak obecnie za lokal, czyli na poziomie około 900 zł miesięcznie, na wyjęcie pokoju. Sąd uznał ponadto, że pozwana ma możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez zamieszkanie w lokalu należącym obecnie do jej córki A. G., mieszczącym się w W. przy ul. (...). Lokal ten ma 50 m² i składa się z trzech pokoi. A. G. mieszka w nim jedynie z mężem i w ocenie Sądu ma możliwość udostępnienia pozwanej jednego ze znajdujących się tam pokoi.

W chwili obecnej pozwana nie posiada samodzielnie dostatecznych środków na zapewnienie sobie nowego lokum. W przeszłości jednak była osobą majątną, jej mąż był znaną postacią telewizyjną o dobrych zarobkach, w tamtym czasie pozwana miała więc możliwość zapewnienia sobie własnego mieszkania. Chroniąc jednak swoje uprawnienie do lokalu komunalnego i nabywając własność nieruchomości położonej w miejscowości R. na rzecz swojej córki, świadomie ograniczyła swój stan majątkowy, w tym stan posiadania innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Zauważyć także należy, że córka pozwanej otrzymała prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. od rodziców pozwanej. Gdyby nie dokonane na jej rzecz przysporzenie, lokal ten na skutek spadkobrania przypadłby najprawdopodobniej pozwanej, zabezpieczając jej potrzeby mieszkaniowe. Uzasadnione jest zatem oczekiwanie, że wykonując swój obowiązek alimentacyjny, wobec otrzymanych przysporzeń córka pozwanej zapewni teraz matce właściwe utrzymanie poprzez dostarczenie lokalu mieszkalnego lub pomoc finansową w jego pozyskaniu. Życiowa postawa pozwanej stoi w sprzeczności z żądaniem przyznania jej lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę na ograniczone zasoby mieszkaniowe, jakie posiada gmina.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 kpc, obciążając przegrywającą pozwaną kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej.

Zgodnie z art. 107 kpc in fine Sąd może przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązanego do zwrotu kosztów. Udział interwenienta w procesie był znikomy, stąd Sąd nie skorzystał z powyższej możliwości.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana, wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, zarzucając błędną wykładnię art. 8a i 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną. Ustalenia, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, jako nie budzące wątpliwości i zastrzeżeń, wszechstronne i wyczerpujące, Sąd Okręgowy przyjmuje jako podstawę własnego rozstrzygnięcia, nie widząc podstaw do zmiany lub uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że apelacja pozwanej nie zawierała żadnego konkretnego zarzutu. Sama polemika i zajęcie odmiennego stanowiska w sprawie w oparciu o ten sam materiał dowodowy nie są przekonujące i już z tego względu apelacja podlegała oddaleniu. Pozwana wskazała jedynie, że czuje się pokrzywdzona wyrokiem Sądu pierwszej instancji i wnosi o jego uchylenie.

Niemniej jednak Sąd Okręgowy pokrótce odniósł się do aspektów, na które w uzasadnieniu środka zaskarżenia powołała się pozwana. Pierwszą kwestią sporną pomiędzy stronami, której ustalenie wpływało na zasadność powództwa, była skuteczność wypowiedzenia. Analiza akt sprawy pozwala na przyjęcie, że twierdzenia pozwanej są bezzasadne. Wypowiedzenie, aby było skuteczne, musi zawierać informację o przyczynie takiej decyzji – spółka dopełniła tego obowiązku w sposób należyty, wskazując, że zaległości pozwanej przekraczają trzykrotność czynszu. Zarówno istnienie zaległości, jak i wysokość opłat, które miała uiszczać pozwana zostały wykazane w toku sprawy i w sposób bardzo szczegółowy odniósł się do tego Sąd Rejonowy. Co więcej pismami z dnia 13 maja 2013 r. i 01 lipca 2013 r. pozwana wezwana została do zapłaty istniejącej zaległości, a nawet zaległości zawyżonej, poprzez określenie jej dodatkowego miesięcznego terminu do spełnienia świadczenia i została też uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia jej stosunku najmu. Następnie wobec nieustosunkowania się do wezwania pismem z dnia 30 września 2013 r. strona powodowa złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które zostało skutecznie doręczone w dniu 03 października 2013 r. Nie budzi także wątpliwości kwestia umocowania osoby podpisanej na oświadczeniu. A. B. był umocowany do działania w imieniu współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W.. Kwestie te zostały w sposób pełny i wyczerpujący wyjaśnione przez Sąd pierwszej instancji, tym samym zbędne jest ich powielanie. Uzasadnienie sporządzone przez Sąd Rejonowy zawiera wszelkie ustawowo wymagane elementy, możliwe jest przedsięwzięcie toku myślowego Sądu i poddanie go kontroli instancyjnej.

Zgodnie z przepisem art. 222 k.c. właściciel ma prawo domagać się opuszczenia lokalu przez osobę, która zajmuje go bez tytułu prawnego. Nie ma żadnych regulacji, które umożliwiają wpływanie przez najemcę na wysokość czynszu, a wręcz przeciwnie – ustawa stanowi, że uprawnienia związane z ustaleniem wysokości czynszu przysługują właścicielowi. Stosunek najmu odnośnie wysokości czynszu nie może być regulowany wyłącznie przez najemcę, czego zapewne oczekiwała pozwana nie uznając podwyższenia czynszu przez właściciela lokalu, a następnie nie płacąc podwyższonej stawki. Bez znaczenia pozostaje przy tym to w jakiej sytuacji finansowej znajduje się pozwana oraz czy lokal jest poddawany regularnym remontom utrzymującym go w dobrym stanie. To pozwana ma obowiązek podporządkować się w tej materii właścicielowi i jej podstawowym obowiązkiem jako najemczynie jest ustalenie czynszu. Konsekwencją niespełnienia tego obowiązku było wygaśnięcie stosunku łączącego strony umowy. Natomiast wobec nieopuszczania lokalu dobrowolnie przez pozwaną, zasadnym było uwzględnienie powództwa i nakazanie H. G. eksmisji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznaje, że nie zaistniały podstawy ani do zmiany ani uchylenia prawidłowego wyroku Sądu pierwszej instancji. Apelacja w związku z powyższym podlegała oddaleniu, zgodnie z art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 kpc, zasądając od pozwanej na rzecz powodowej spółki kwotę 60 zł, stanowiącą koszty zastępstwa procesowego.