

Sygn. akt III Ca 1864/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka

Protokolant Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko A. B.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt I C 3693/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca1864/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanego opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i zasądził od niego na rzecz powódki 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok oparty został o następujące ustalenia faktyczne.

Dnia 18 grudnia 2009 r. pomiędzy powódką a pozwanym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w R. na czas nieokreślony. Wysokość należnego miesięcznego czynszu i pozostałych opłat w dniu zawarcia umowy została ustalona na kwotę 249 zł. Czynsz miał płatny miesięcznie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2011 r. powódka zawiadomiła pozwanego, że zamierza wypowiedzieć umowę najmu z uwagi na nieuregulowanie opłat za najem za okres od dnia 11 lutego 2010 r. Zaległość w opłatach czynszowych wynosiła 3209,96 zł. W związku z powyższym pozwany został wezwany do spłaty zadłużenia i wyznaczono mu w tym celu dodatkowy miesięczny termin do dnia 6 maja 2011 r. Następnie pismem z 20 lipca 2011 r. wynajmująca wypowiedziała pozwanemu umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwany został wezwany do opróżnienia zajmowanego mieszkania do dnia 1 września 2011 r. Pismem z dnia 5 listopada 2014 r. powódka wezwała pozwanego do spłaty zadłużenia w kwocie 6673,47 zł. Korespondencja była kierowana na adres lokalu objętego umową najmu. Pozwany nie odbierał tej korespondencji, jak również nie zawiadomił powódki, że faktycznie mieszka pod innym adresem. Adres ten został ustalony przez Sąd w trakcie ustalania nr PESEL pozwanego. Wszystkie wpłaty pozwanego na poczet opłat za lokal zostały zaksięgowane przez powódkę i uwzględnione w rozliczeniu sporządzonym na użytek niniejszego postępowania. Pozwany nie jest osobą bezrobotną, nie pobiera świadczeń z ZUS-u ani nie jest podopiecznym Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w R.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których wiarygodność nie budziła jego wątpliwości. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka-córki pozwanego, w których twierdziła, iż pozwany zawiadamiał powódkę o zmianie adresu zamieszkania.

Na bazie takich ustaleń Sąd I instancji ocenił, że pozwany utracił tytuł prawny do lokalu w związku ze skutecznym wypowiedzeniem umowy, a zatem właściciel może się skutecznie domagać nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu.

Wskazał przy tym, że pozwany pozostawał w zwłoce z płatnością co najmniej trzech rat czynszu i został z odpowiednim wyprzedzeniem uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy. Spełnione zostały zatem przesłanki z art.11 ust.1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego do wypowiedzenia umowy najmu. Korespondencja w tej sprawie została mu skutecznie doręczona, skoro nie poinformował wynajmującej o zmianie adresu.

Uznając powództwo za zasadne Sąd Rejonowy jednocześnie stwierdził, że pozwany nie należy do kategorii osób chronionych, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego w myśl art. 14 ust. 4 cyt. ustawy. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od opisanego wyroku apelację wniósł pozwany, który domagał się jego zmiany i oddalenia powództwa w całości z obciążeniem powódki kosztami postępowania za obie instancje. Skarżący kwestionował generalnie dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, które jego zdaniem nastąpiły z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów (art.233 w zw. z art.245 k.p.c.). Jego zdaniem nie było podstaw do przyjęcia, w oparciu o przeprowadzone dowody, że została mu skutecznie doręczona korespondencja dotycząca wypowiedzenia umowy najmu oraz że zalegał z płatnościami za okres powyżej trzech miesięcy. Podważał w tym kontekście wiarygodność kartoteki finansowej, jako dokumentu prywatnego i podkreślał, że powódka została poinformowana o jego aktualnym adresie. W apelacji podniesiono także, że pozwany nie został prawidłowo uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy, gdyż wyznaczony dodatkowy termin do zapłaty winien być liczony nie od daty sporządzenia pisma, a od daty jego doręczenia najemcy.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i obciążenie pozwanego kosztami postępowania, akceptując w całości ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że zgodnie z art.6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W

razie zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Pozwany nie wykazał, aby zawiadomił na piśmie powódkę o zmianie swojego adresu. Także przesłuchiwana jako świadek jego córka wskazywała jedynie na możliwość ustnego informowania powódki o tym zdarzeniu. W tej sytuacji nie sposób zatem kwestionować ustaleń Sądu I instancji dotyczących skuteczności doręczenia pozwanemu korespondencji związanej z wypowiedzeniem umowy najmu, gdyż korespondencja ta została wysłana ostatni adres pozwanego listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebrana

Nie przekraczały także granic swobodnej oceny dowodów ustalenia Sądu I instancji dotyczące zalegania przez pozwanego z płatnościami za okres powyżej trzech miesięcy. W kontekście nie można pominąć, że wysokość zobowiązań pozwanego wynikała z dołączonej do pozwu umowy najmu i że to na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że zobowiązania wynikające z tej umowy zostały spełnione w określonym czasie. Dołączona do pozwu kartoteka finansowa miała jedynie znaczenie pomocnicze i porządkujące. Pozwany nie podważył przy tym skutecznie wiarygodności tego dokumentu, skoro uwzględniono w nim wszystkie wpłaty, na które się powoływał. Dodatkowej wiarygodności temu dokumentowi przydaje także fakt, że uwzględnia on również wpłaty, których pozwany nie wykazał.

Uprzedzając pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, pismem z 6.04.2011 r., powódka wyznaczyła pozwanemu dodatkowy miesięczny termin do uregulowania należności, wskazując, że upływa on 6.05.2011 r.. Rację ma co prawda skarżący, że rzeczywista data upływu tego terminu uzależniona była od daty doręczenia najemcy korespondencji, jednakże w niniejszej sprawie nie ma to wpływu na ocenę skuteczności pisma z 6.04.2011 r., skoro także po upływie 1 miesiąca liczonego od daty doręczenia pozwanemu pisma w trybie art.6g ustawy zobowiązanie nie zostało uregulowane.

W tym stanie rzeczy, gdy ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy okazały się prawidłowe, a w ich świetle trafna była ocena, że powódka skutecznie wypowiedziała pozwanemu umowę najmu przy zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Z tych też względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na zasadzie art.385 k.p.c..

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art.98 § 1 i art.108 § 1 k.p.c., a także z uwzględnieniem § 10 ust.1 pkt 3 i § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Tomasz Pawlik (spr.) SSO Anna Hajda