

Sygn. akt III Ca 829/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędzia SO Roman Troll

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. R.

przeciwko Gminie R.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt I C 1553/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Tomasz Pawlik SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 829/17

UZASADNIENIE

Powód wniósł o ustalenie, że pomiędzy nim a pozwaną Gminą R. istnieje stosunek prawny – umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). Domagał się też o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W pozwie wskazał, że on i jego żona zawarli z pozwaną umowę najmu oznaczonego wyżej lokalu. Następnie powód chciał wykupić przedmiotowy lokal w trybie bezprzetargowym. W tym celu zwrócił się do pozwanej ze stosownym wnioskiem. W odpowiedzi pozwana nie tylko finalnie nie wyraziła zgody na wykup lokalu, ale również rozwiązała umowę najmu spornego lokalu na podstawie 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, wyznaczając jednocześnie termin do jego opuszczenia i opróżnienia. Powód przyznał, że jego żona wraz z dziećmi nie mieszkają w spornym lokalu. Wskazał jednak, że on nadal tam mieszka i nigdy nie zmienił swojego miejsca zamieszkania. Nie posiada tytułu prawnego do

żadnego innego lokalu. Sporny lokal, zdaniem powoda, stanowi jego centrum życiowe. W mieszkaniu przy ul. (...) w R. ma wszystkie swoje rzeczy osobiste, tam śpi i spędza wolny czas jak również ponosi wszelkie koszty utrzymania mieszkania. Zdaniem powoda działania pozwanej są sprzeczne z art. 75 Konstytucji, gdyż brak było podstaw do rozwiązania z nim stosunku najmu.

Pozwana Gmina R. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew wskazała, że okoliczność niezamieszkiwania powoda została bezspornie ustalona podczas licznych podejmowanych przez pozwaną czynności. Żaden z sąsiadów nie potwierdził, że powód mieszka w spornym lokalu. Z uwagi na uzyskane w trakcie wizji lokalnych informacje o niezamieszkiwaniu R. R. i jego żony w przedmiotowym lokalu zakończono procedurę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Do powoda zostało skierowane oświadczenie o rozwiązaniu z nim umowy najmu, a termin protokolarnego przekazania mieszkania zarządca budynku (...) sp. z o.o. w R. ustalił na 1 sierpnia 2016 roku. Zdaniem pozwanej dopełnione zostały przesłanki wynikające z art. 11 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwana wskazała również, że Gmina ma obowiązek gospodarowania mieniem komunalnym zgodnie z przepisami prawa oraz interesami mieszkańców lokalnej społeczności. Zdaniem Gminy przedmiotowy lokal mieszkalny może służyć innej, bardziej potrzebującej rodzinie. Pozwana podniosła również, że powód nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność zamieszkania w przedmiotowym lokalu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 10 listopada 2011 roku powód oraz jego żona zawarli z Miastem R., w imieniu którego działało Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w R., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). W 2012 roku powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności i wykup lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w R. w trybie bezprzetargowym.

Pozwana, podczas podjętych czynności w 2013 roku, ustaliła, że żona powoda nie była zameldowana w spornym lokalu. W związku z powyższym wezwano powoda i jego żonę do stawiennictwa w Wydziale Spraw Lokalowych Urzędu Miasta w R. celem złożenia oświadczenia w sprawie miejsca zameldowania i pobytu żony powoda. Małżonka powoda, 29 stycznia 2013 roku oświadczyła, że jest zameldowana w C. przy ul. (...).

Z wywiadu środowiskowego z 12 kwietnia 2013 roku, przeprowadzonego przez pracowników zarządcy budynku z sąsiadami powoda, wynikało że pod koniec 2012 roku przeprowadzono remont mieszkania. Sąsiedzi wskazywali, że nie widują lokatorów. Jedna z mieszkanek budynku wskazała, że rzadko słyszy by ktoś przebywał w spornym lokalu.

Z notatki urzędowej sporządzonej 29 maja 2013 roku przez funkcjonariuszy Straży Miejskiej w R. dotyczącej ustalenia osób przebywających w spornym lokalu wynika, że w okresie od 6 maja 2013 roku do 23 maja 2013 roku podczas prób ustalenia osób przebywających w lokalu nikogo nie zastano.

Z wywiadów przeprowadzonych 29 czerwca 2015 roku, 6 lipca 2015 roku oraz 22 września 2015 roku wynika, że nikt z sąsiadów nie widywał lokatorów. Któraś z sąsiadek wskazała, że tylko raz widziała wychodzącą z lokalu kobietę

Powód zajął lokal pod koniec 2011 roku. Od tamtego czasu regularnie płaci za rachunki. Opłata za prąd w lutym 2016 roku wynosiła 63,28 zł. Żona powoda nie wprowadziła się do spornego lokalu. Uważała, że lokal jest za mały dla wówczas trzyosobowej rodziny. Powód pracuje na trzy zmiany w S. na kopalni. Powód ma obecnie trójkę dzieci w wieku 2,5, 4,5 i 7 lat. Dzieci mieszkają wraz ze swoją matką u swoich dziadków w C. przy ul. (...). Powód po powrocie z pracy spędza czas z żoną i dziećmi. Uczestniczy w ich życiu. Zawozi i przywozi dzieci do szkoły i na dodatkowe zajęcia,

pomaga rodzinie. Dzieci nie uczą się w placówkach oświatowych w R.. Powód nie przywozi dzieci i żony do spornego lokalu. Posiłki powód jada albo w domu matki albo u żony.

Powód chciał wykupić sporny lokal, gdyż uznał, że dzięki temu będzie mu łatwiej zdobyć większe mieszkanie. Powód miał propozycję by zagospodarować piwnicę znajdującą się w bloku gdzie usytuowany jest sporny lokal, jednak nie skorzystał z propozycji. Wie, że w budynku znajdują się jakieś pomieszczenia ale nie wie jakie. Powód nie zna żadnego ze swoich sąsiadów.

W związku z ustaleniem przez pozwaną faktu nieprzebywania powoda w spornym mieszkaniu pozwana odmówiła powodowi wykupu mieszkania i poinformowała o podjętych działaniach celem rozwiązania umowy najmu.

Pismem z 18 stycznia 2016 roku, pozwana rozwiązała umowę najmu spornego lokalu ze skutkiem na 31 lipca 2016 roku, powołując się na fakt niezamieszkiwania powoda w lokalu. Powołała się na treść art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Termin protokolarnego przekazania mieszkania ustalono na 1 sierpnia 2016 roku.

Opisany stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony postępowania. Dokumenty przedłożone przez pozwaną dotyczyły w szczególności czynności podjętych w latach 2013 – 2015 przez zarządcę budynku w celu ustalenia czy sporny lokal jest zamieszkiwany przez powoda tj. protokołów z przeprowadzonych z sąsiadami wywiadów, wywiadu środowiskowego i notatki straży miejskiej. Z ww. dowodów wynikało, że powód nie przebywa w spornym lokalu od czasu zakończenia remontu mieszkania czyli od 2012 roku. Co prawda świadkowie oraz powód zeznali, że sporne mieszkanie nadal stanowi centrum życiowe powoda, jednakże Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom powoda i świadków w tym zakresie, gdyż były one niespójne i wzajemnie sprzeczne. Świadek F. R. – ojciec powoda - zeznał, że powód zamieszkał w spornym lokalu wraz z żoną i dziećmi odkąd podpisał umowę najmu, jak również że jego żona nie wyprowadziła się ze spornego mieszkania. Tymczasem z oświadczenia złożonego w urzędzie gminy przez żonę powoda, zeznań matki powoda – świadka G. R. jak i zeznań powoda wynikało, że jego żona nie chciała mieszkać w spornym lokalu i nigdy się tam nie wprowadziła. G. R. zeznała, że na prośbę powoda przychodzi podlewać kwiaty i sprzątać, gdy tymczasem powód zeznał, że nigdy nie prosił matki o posprzątanie, zaś sąsiedzi powoda nigdy nikogo wchodzącego i wychodzącego z lokalu nie widzieli. Matka powoda zeznała, że powód zazwyczaj jest sam w mieszkaniu i jak przychodzi po pracy jada w domu gdy tymczasem ojciec powoda zeznał, że po pracy powód przywozi do spornego mieszkania żonę i dzieci co wykluczało się kolejno z zeznaniami powoda, który wskazywał, że nigdy nie przywozi do mieszkania ani żony ani dzieci a posiłki jada u matki albo u żony. Sąd za wiarygodne uznał, że żona powoda i dzieci nie przyjeżdżają do spornego lokalu, co potwierdzają oświadczenia sąsiadów zamieszczone przez pozwaną w protokołach, jak również przesłuchanie powoda w zakresie jego czasu pracy, kontaktu z rodziną i związanych z tym obowiązków.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po stwierdzeniu, że powód miał interes prawny w ustaleniu, że pomiędzy stronami postępowania istnieje stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne. W ocenie Sądu I instancji, powoda i pozwaną nie łączy obecnie umowa najmu, gdyż została ona skutecznie wypowiedziana na zasadzie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. W rozpoznawanej sprawie nie ulegało bowiem wątpliwości, że powód nie zamieszkuje w spornym lokalu od marca 2013 roku czyli czasu zakończenia remontu. Świadczyły o tym, w ocenie Sądu Rejonowego, wyniki postępowania dowodowego. Podkreślił przy tym ten Sąd, że powód czynnie uczestniczy w życiu żony i dzieci, które przebywają i mieszkają w C.. Tam też jada posiłki i śpi. Zwrócił też Sąd I instancji uwagę, że rodzina powoda uległa powiększeniu, a także na to że powód nie przedłożył kompletu rachunków za prąd, gaz, wodę za konkretny rok, które mogłyby wykazać ilość zużytych jednostek. Z uwagi na powyższe nie sposób uznać, że sporny lokal stanowi centrum życiowe powoda.

Sąd Rejonowy wyjaśnił także, że korzystanie z mieszkania bez woli stałego pobytu nie stanowi „zamieszkania” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c..

Od opisanego wyroku apelację wniósł powód, który domagał się jego zmiany i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje. Alternatywnie skarżący żądał uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Skarżący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie art.233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału, a także poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zeznań powoda i świadków G. R. i F. R.. Zdaniem apelującego zgromadzony materiał, zeznania świadków i pozwanego dawały podstawy do przyjęcia, że powód zamieszkuje w spornym lokalu i jest to jego jedyne miejsce zamieszkania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację wskazał, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów została dokonana w ramach określonych w art.233 § 1 k.p.c.. Zgromadzony materiał dawał przy tym podstawy do ustalenia, że pozwany nie zamieszkiwał w spornym lokalu.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Zarzucając Sądowi Rejonowemu przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie dowodów z zeznań świadków G. R. i F. R. oraz dowodu z zeznań powoda, skarżący ograniczył się do ogólnikowego stwierdzenia, że ocena ta narusza zasady doświadczenia życiowego i logiki. Jednocześnie apelujący przedstawił własną wersję stanu faktycznego, umniejszając znaczenie dostrzeżonych przez Sąd I instancji sprzeczności pomiędzy zeznaniami zarówno świadków jak i świadków i powoda, a także nieadekwatności tych zeznań do pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału.

Tak sformułowany zarzut nie mógł być uwzględniony. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 wymaga bowiem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.). Por. również wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00 OSNC 2000, nr 10, poz. 189; wyrok SN z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732.

Oczywistym jest, że ocena zeznań świadków czy też strony musi uwzględniać całą ich treść i nie może być oderwana od kontekstu, czyli całego zgromadzonego w sprawie materiału. W tej sytuacji, nie można pomijać, że zeznająca w charakterze świadka osoba bliska dla strony, potwierdzając ogólnie wersję pozwu, przedstawia jednocześnie dane, które pozostają w jaskrawej sprzeczności z samymi twierdzeniami pozwu i zgromadzonym materiałem. Logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym jest w takich okolicznościach negatywna ocena wiarygodności tych dowodów.

W rozpatrywanej sprawie, Sąd Rejonowy nie naruszył zatem zasad swobodnej oceny dowodów odmawiając wiarygodności zeznaniom świadków G. R. i F. R. oraz samego powoda, w zakresie w jakim miały one dowodzić, że sporny lokal stanowił centrum życiowe powoda. Poczynione przy tym w dalszej kolejności ustalenie, że powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu, odpowiadało treści zebranego w sprawie materiału.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł podstaw do zmiany oceny dowodów zaprezentowanej przez Sąd I instancji i przyjmuje dokonane przez niego ustalenia za własne. W świetle tych ustaleń, pozwana zasadnie wypowiedziała powodowi umowę najmu wskazanego w pozwie lokalu na zasadzie przepisu 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. Zgodnie bowiem z tym przepisem, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali

roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art.385 k.p.c..

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art.98 § 1, 99 i art.108 § 1 k.p.c. w związku z § 2 pkt 2 i § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Tomasz Pawlik SSO Roman Troll