

Sygn. akt IV Ca 1085/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Anna Wrembel-Woźniak

Sędzia SO Paulina Wawrzyńkiewicz

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Protokolant protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. R.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 05 grudnia 2014 r., sygn. akt II C 2402/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że w punkcie II przyznaje radcy prawnemu M. B. kwotę 147 zł 60 gr (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy), w tym 23% podatku VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu powodowi T. R. i poleca wypłacenie tej kwoty z zasobów Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w W.);
2. w pozostałym zakresie oddala apelację;
3. przyznaje radcy prawnemu M. B. kwotę 73 zł 80 gr (siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy), w tym 23% podatku VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu powodowi T. R. w postępowaniu apelacyjnym i poleca wypłacenie tej kwoty z zasobów Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie).

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Anna Wrembel-Woźniak Paulina Wawrzyńkiewicz

Sygn. akt IV Ca 1085/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy ustalił, że pomiędzy powódką E. L., a pozwanym miastem stołecznym W., istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. – wobec bezskuteczności wypowiedzenia umowy

najmu, dokonanego przez pozwanego pismem z dnia 16 lutego 2012 r. (pkt 1) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 680 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Sąd ustalił, że powódka mieszka w przedmiotowym lokalu od dzieciństwa, z tym, że od chwili zawarcia w dniu 15 listopada 1995 r. umowy najmu (po śmierci dziadków) jest jego najemczynią. W dniu 27 lutego 2009 r. powódka urodziła dziecko; w okresie ciąży i w pierwszych miesiącach po porodzie powódka nie przybywała w lokalu, wymagała bowiem opieki, której udzielali jej znajomi oraz ojciec dziecka, mieszkający w R.. Nieobecność powódki w lokalu przy ul. (...) wynosiła łącznie kilka miesięcy - od jesieni 2009 r. powódka z dzieckiem mieszka nieprzerwanie w tym lokalu.

Na skutek przeprowadzonego przez pracowników pozwanego w dniu 28 listopada 2011 r. postępowania wyjaśniającego (po złożeniu przez powódkę wniosku o wykup lokalu) ustalono, że powódka nie mieszka w przedmiotowym lokalu od trzech lat. Informacji takich udzieliły trzy lokatorki, sąsiadki powódki, osoby w wieku 70-80 lat, które – podpisując protokół sporządzony przez pracowników pozwanego – zastrzegły, że nie godzą się „na ewentualny udział w postępowaniu sądowym”. Pracownicy pozwanego nie zastali powódki w domu, nie złożyli jej wizyty o innej porze dnia, nie rozmawiali też z dozorcą budynku celem uzyskania informacji o fakcie zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu.

W dniu 7 grudnia 2011 r. jedna z w/w sąsiadek, M. G., stawiała się osobiście w Wydziale Zasobów Lokalowych pozwanego i sprostowała swoje wyjaśnienia z dnia 28 listopada, wyjaśniając przyczyny swojej decyzji i potwierdzając, że powódka mieszka w wynajmowanym przez siebie lokalu.

Pismem z dnia 16 lutego 2012 r. pozwany wypowiedział E. L. umowę najmu przedmiotowego lokalu, z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia (ze skutkiem na 31 sierpnia 2012 r.), wskazując jako przyczynę wypowiedzenia niezamieszkiwanie w lokalu przez najemczynię przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, a jako podstawę prawną – art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...). Powódka odwoływała się od tego wypowiedzenia, ale bezskutecznie.

Pismem z dnia 8 marca 2012 r. skierowanym do pozwanego, lokatorzy budynku przy ul. (...) potwierdzili fakt stałego zamieszkiwania przez powódkę w lokalu nr (...); analogiczne pismo zostało też wystosowane do Burmistrza Gminy W. P. (który wcześniej podtrzymał decyzję o wypowiedzeniu powódce umowy najmu).

Sąd stwierdził, że powództwo – którego podstawą prawną jest art. 189 kpc – jest uzasadnione. Zdaniem Sądu zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdził zaistnienia przesłanki, która stała się przyczyną wypowiedzenia umowy najmu, tj. niezamieszkiwania przez powódkę w lokalu przez okres dłuższy niż 1 rok. Nieobecność powódki w lokalu, spowodowana stanem jej zdrowia w okresie ciąży i połogu, trwała łącznie kilka miesięcy. Nie został też potwierdzony fakt podnajmowania przez powódkę lokalu. Przesłuchani w toku postępowania świadkowie – sąsiedzi powódki oraz dozorczyń domu – zaprzeczyli tezie, że powódka wyprowadziła się z lokalu na dłuższy czas i że podnajmowała lokal innym osobom. Zeznania te są zbieżne z treścią pisemnych oświadczeń lokatorów budynku skierowanych do wynajmującego i do Burmistrza Gminy w marcu 2012 r. Sąd podkreślił, że świadkowie są dla powódki osobami obcymi, nie mającymi żadnego interesu w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Sąd nie podzielił poglądu pozwanego, że ustalenie stanu faktycznego winno nastąpić na podstawie wyjaśnień sąsiadów, zaprotokołowanych przez pracowników pozwanego w listopadzie 2011 r. Te same osoby przesłuchane przed Sądem w charakterze świadków, nie potwierdziły swoich informacji udzielonych pracownikom pozwanego, wyjaśniając przyczyny tych rozbieżności (są osobami starszymi, gorzej widzą i słyszą, były zdenerwowane pytaniami zadawanymi im na klatce schodowej, nie czytały protokołu spisywanego przez pracowników (...)) W., a jedna z sąsiadek M. G., miała w tym okresie pretensje do powódki, że trzyma w domu psy). Fakt zamieszkiwania przez powódkę w przedmiotowym lokalu (poza krótkimi okresami w okresie ciąży) i nie wynajmowania lokalu osobom trzecim, potwierdziła jednoznacznie również dozorczyń, świadek M. S. (z którą pracownicy pozwanego wcześniej w ogóle się nie kontaktowali).

Z uwagi na to, że żaden z przeprowadzonych przed Sądem dowodów nie potwierdził okoliczności podnoszonych przez wynajmującego w wypowiedzeniu umowy najmu, a przeciwnie – wszystkie te dowody potwierdziły wersję powódki co do bezzasadności i bezskuteczności wypowiedzenia tej umowy, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

W złożonej apelacji pozwany (...) W. zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa. Skarżący zarzucił naruszenie art. 233 kpc polegające na przekroczeniu granicy „własnego przekonania”, brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i wybiórczą jego ocenę, skutkujące przyjęciem, że powódka udowodniła bezzasadność przesłanek wypowiedzenia dokonanego przez pozwanego, a ponadto błędne przyjęcie przez Sąd, że podstawą wypowiedzenia z dnia 16 lutego 2012 r. było podnajmowanie przedmiotowego lokalu przez powódkę.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz dokonaną przez ten sąd ich prawną ocenę - i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 348/2000).

Wbrew zarzutom skarżącego Sąd I instancji nie naruszył prawa procesowego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, a dokonując jego oceny nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów.

Istotnie, powołaną w wypowiedzeniu umowy najmu jego przyczyną, był fakt niezamieszkiwania przez powódkę w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy (art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów – k. 11), a nie - także - podnajmowanie lokalu osobom trzecim. Okoliczność ta była jednak ustalana w toku postępowania z uwagi na zgłoszone przez pozwanego wnioski dowodowe, w szczególności dowód z zeznań świadków „na okoliczność użyczenie lokalu osobom trzecim” (odpowiedź na pozew – k. 49). Powołanie się przez Sąd I instancji na niespełnienie również tej przesłanki wypowiedzenia nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i oceny prawidłowości ustaleń Sądu w zakresie nie spełnienia przesłanki powołanej w wypowiedzeniu. Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że przeprowadzone przed Sądem postępowanie dowodowe zaprzeczyło zaistnieniu okoliczności, na które wynajmujący powołał się w wypowiedzeniu. Żaden z przesłuchanych świadków nie potwierdził faktu nie zamieszkiwania przez powódkę w spornym lokalu przez wskazany w powołanym przepisie okres ponad 12 miesięcy.

Podkreślić należy, że wynajmujący zdecydował się na wypowiedzeniu umowy najmu dysponując informacjami uzyskanymi od trzech lokatorek – sąsiadek powódki. Nie sposób odmówić wynajmującemu prawa do podjęcia takiej decyzji w oparciu o uzyskane dane, jednak – z uwagi na doniosłe dla najemczynie konsekwencje wynikające z dokonanego wypowiedzenia – celowe było dołożenie przez pozwanego większej staranności w uzyskaniu koniecznych informacji, w szczególności poprzez ponowienie próby skontaktowania się z najemczynią, możliwości wejścia do lokalu, przeprowadzenia wywiadu wśród większej ilości sąsiadów, a przede wszystkim uzyskania informacji odnośnie zamieszkiwania przez powódkę w lokalu od dozorky budynku. Przeprowadzenia takich czynności pozwany zaniechał.

Faktem jest, że pomiędzy oświadczeniami sąsiadek powódki co do jej zamieszkiwania w lokalu nr (...), złożonymi do protokołu pracownikom pozwanego, a zeznaniami tych samych osób przesłuchanych w charakterze świadków przed Sądem, zachodzą rozbieżności. Ich przyczyny zostały jednak wyjaśnione, a ponadto sama sprzeczność pomiędzy zeznaniami nie pozbawia Sądu nie tylko możliwości, ale wręcz konieczności dokonania ceny, czy i której wersji zeznań należy dać wiarę i dlaczego. Sąd Rejonowy dokonał takiej oceny, wyjaśnił przyczyny, dla których uznał za wiarygodne zeznania świadków złożone przed Sądem, po pouczeniu świadków o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Należy też podkreślić, że uznane za wiarygodne zeznania świadków M. G., J. K. i H. J., zostały potwierdzone zeznaniami świadków M. S., B. U. i H. S., z którymi pracownicy pozwanego nie nawiązywali wcześniej kontaktu w celu potwierdzenia faktu zamieszkiwania przez powódkę w wynajmowanym przez nią lokalu.

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd I instancji nie odmówił wiary zeznaniom przesłuchanych w charakterze świadków pracowników pozwanego (B. M. i K. K., obecnie T.) wskazując, że osoby te na podstawie własnych obserwacji nie mogły stwierdzić, czy powódka istotnie nie zamieszkiwała w wynajmowanym lokalu, uznał tylko, że osoby te nie zadały sobie trudu, aby przeprowadzić bardziej szczegółowe czynności, zmierzające do ustalenia okoliczności istotnych dla podjęcia przez pozwanego decyzji o umożliwieniu powódce dalszego zajmowania lokalu, w szczególności nie próbowały sprawdzić, czy powódka przebywa w lokalu poza godzinami pracy i jaką wiedzę o tej lokatorce ma dozorca domu.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako niezasadną, orzekając o kosztach na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) [tekst pierwotny: Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348, tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 461].

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Anna Wrembel-Woźniak Paulina Wawrzyńkiewicz