

Sygn. akt II Ca 1435/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SO Małgorzata Czerwińska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 roku w S.

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **E. R.**

o wydanie lokalu

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 19 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 2232/14

oddala apelację.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Małgorzata Czerwińska

Sygn. akt II Ca 1435/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lipca 2016r. (sygn. I C 2232/14) Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód w S. oddalił powództwo J. K. przeciwko E. R. o wydanie lokalu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. stanowi własność J. K.. W dniu 22 września 2005r. aktem notarialnym (Rep. A Nr 6243/2005) J. K. i E.. R. zawarli umowę zatytułowaną „przedwstępna umowa sprzedaży i pełnomocnictwo”, dotyczącą przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W § 3 umowy przedwstępnej strony zastrzegły, iż J. K. zobowiązał się sprzedać pozwanej przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i we własności gruntu wolny do hipotek i jakichkolwiek

innych obciążeń lub praw osób trzecich. W § 4 postanowiono, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 5 lat, po upływie 10 lat licząc od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się sprzedawany lokal mieszkalny lub oddania budynku do użytkowania pod warunkiem zapłaty całej ceny ustalonej w niniejszej umowie oraz prawidłowego wywiązywania się z umowy najmu zawartej pomiędzy stronami. W § 5 ustalono, iż dowodem spełnienia wymienionych warunków będzie przedłożenie przez nabywcę oryginałów dowodów wpłat na wskazane konto tytułem zapłaty ceny sprzedaży. Strony uzgodniły jednocześnie, że nabywca powinien wykazać, że nie zalega z należnościami z tytułu umowy najmu i że wykonał umowę najmu zgodnie z jej treścią. Natomiast umowa najmu będzie uważana za wykonaną prawidłowo, jeżeli w szczególności:

a) z zastrzeżeniem § 15 ust.1 i 2 będzie ona trwała przez okres uzgodnionych 10 lat z nabywcą lub osobą wskazana przez Nabywcę

b) czynsz będzie opłacany terminowo i w pełnej wysokości z tym, że czynsz w umowie najmu nie będzie wyższy niż suma opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej związanych z użytkowaniem tego lokalu,

c) najemca poniesie konieczne nakłady na przedmiotowy lokal oraz uiszczać będzie terminowo wszelkie opłaty i koszty związane z zarządzeniem i utrzymywaniem nieruchomości wspólnej w rozmiarze ustalonym w umowie najmu, począwszy od dnia wydania lokalu.

W § 6 wskazano, iż cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego strony ustaliły na 130.000 zł, natomiast w dniu 22 września 2010 r. nabywczyni zapłaciła sprzedającemu kwotę 25.000 zł tytułem zadatku z zapewnieniem, iż zostanie zaliczona na poczet ceny. Pozostałą część ceny w kwocie 105.000 zł pozwana zobowiązała się zapłacić powodowi w miesięcznych ratach, stanowiących zaliczki na poczet ceny według harmonogramu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy płatnych do dnia 25 każdego miesiąca, począwszy do października 2005r.

W § 9 strony zastrzegły, iż w przypadku niewpłacenia trzech kolejnych rat powodowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy.

W § 11 postanowiono, iż nabywczyni w przypadku odstąpienia przez zbywcę od umowy wydaje zbywcy w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od umowy, przedmiotowy lokal wolny od osób i rzeczy, a przypadku zwłoki w wydaniu tego lokalu zobowiązana jest zapłacić karę umowną w wysokości 20% kwoty zapłaconej z tytułu ostatniej raty za każdy dzień zwłoki. Natomiast w § 13 Zbywca oświadczył, że w okresie do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, ubezpieczy przedmiotowy lokal od ognia i innych zdarzeń losowych - ryzyk podstawowych do pełnej wysokości, z tym, że koszty ubezpieczenia ponosi Nabywczyni po przedstawieniu jej polisy ubezpieczeniowej w terminie 7 dni.

W § 14 strony wskazały, iż Zbywca zobowiązuje się nie obciążać przedmiotowego lokalu żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym również hipoteką ani innymi prawami osób trzecich, nieujawnionymi w księdze wieczystej na dzień sporządzenia aktu. W przypadku obciążenia lokalu hipoteką, powyżej wskazaną, na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej spłata należności tytułem zadłużenia wobec Banku przez nabywczynię miała zostać zaliczona na poczet spłaty ceny sprzedaży.

W harmonogramie spłaty stanowiącym załącznik do przedwstępnej umowy sprzedaży strony zapisały, że w okresie od dnia 25 października 2005r. do 25 września 2008r. zapłata będzie następować w formie rat miesięcznych w kwocie 400 zł, płatnych do 25 dnia każdego miesiąca(pkt 1). Natomiast w okresie od 25 października 2008r. pozwana zobowiązała się uiszczać na rzecz powoda 180 miesięcznych rat w wysokości 269 USD każda, płatnych do 25 dnia każdego miesiąca(pkt 2). Do rozliczenia przyjęto średni kurs NBP z dnia poprzedzającego, dzień spłaty. W każdym momencie można odstąpić od harmonogramu zawartego w pkt 1 i realizować harmonogram z pkt 2

Po zawarciu umowy w lokalu zamieszkała pozwana E. R., co odbyło się za zgodą J. K..

Do 25 września 2008r. pozwana dokonywała na rzecz drugiej strony wpłat w wymaganej wysokości. Natomiast od 25 października 2008r. płatność rat następowała częściowo nieregularnie. I tak w dniu 24 października 2008 r. pozwana

wpłaciła na rzecz powoda kwotę 816,82 zł, w dniu 26 stycznia 2009 r. wpłaciła 1.889,83 zł, w dniu 31 marca 2009 r. uiściła kwotę 2.975,54 zł, w dniu 2 września 2009 r. - 1.000 zł, 5 października 2009 r. - 1.000 zł, 4 stycznia 2010 r. - 1.000 zł, 25 stycznia 2010 r. - 2.000 zł, 25 maja 2010 r. - 2.000 zł, 16 lipca 2010 r. - 5.000 zł, 09 września 2011 r. - 1.000 zł, 10 października 2011 r. - 1.000 zł, 10 listopada 2011 r. - 1.000 zł, 09 grudnia 2011 r. - 1.000 zł, 10 stycznia 2012r. - 1.000 zł, 10 lutego 2012r. - 1.000 zł, 09 marca 2012r. - 1.000 zł,

W związku z zaistniałą sytuacją powód pismem z dnia 13 czerwca 2011 r. z podpisem notarialnie poświadczonym powołując się na zapis § 9 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22 września 2005r. odstąpił od umowy w związku z nie wpłaceniem więcej niż trzech kolejnych rat, jednocześnie zwrócił się do pozwanej o wydanie lokalu wolnego do osób i rzeczy w ciągu 14 dni od otrzymania niniejszego pisma. Pismo to zostało wysłane na adres ul. (...), S. i wróciło z adnotacją poczty „nie podjęto w terminie”.

W wyniku zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami wynikającymi z umowy kredytu nr (...) z dnia 23 marca 2007 r. J. K. dokonał obciążenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 491.316,95 zł na rzecz (...) Bank S.A. w K. (...) Oddział w Ł.

Pismem z dnia 10 lipca 2012r. powód wezwał E. R. do wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 lipca 2012r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Powyższe wezwanie adresatka odebrała osobiście w dniu 16 lipca 2012 r.

W pisemnej odpowiedzi z dnia 19 lipca 2012r. E. R. zaproponowała ugodowe zakończenie sprawy, a nadto podała, iż niedotrzymanie terminu płatności rat nastąpiło z przyczyn od niej niezależnych, a uregulowanie zadłużenia jest możliwe do 20 sierpnia 2012r. Jednocześnie wskazała, iż powód wbrew swojemu zobowiązaniu z § 14 umowy przedwstępnej dokonał dodatkowego obciążenia lokalu poprzez ustanowienie hipoteki.

J. K. ustosunkował się do twierdzeń pozwanej w piśmie z dnia 23 lipca 2012r. wskazując, iż skutecznie odstąpił od łączącej ich umowy przedwstępnej, skłonny jest tylko porozumieć się z pozwaną, co do terminu opuszczenia przez nią przedmiotowego lokalu oraz aktualnie nie jest zainteresowany zbywaniem przedmiotowego lokalu na jej rzecz.

E. R. nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. oraz kosztów zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnej. Spowodowała z tego tytułu zaległość w okresie do lipca 2013r. Zaległości z tytułu czynszu spłacił powód, a pozwana następnie zwróciła mu całą kwotę zadłużenia w okresie lipca 2013r. Od tego czasu czynsz regulowała. Do 31 grudnia 2013r. pozostała nadpłata z tego tytułu w kwocie 57,44 zł. W kolejnym roku 2014r. w kwocie 167,36 zł. Natomiast z tytułu rozliczenia funduszu remontowego także w okresie do lipca 2013r. powstała zaległość. Zaległości z tego tytułu spłacił powód, a pozwana następnie zwróciła mu całą kwotę zadłużenia w okresie lipca 2013r. Od tego czasu te należności regulowała do 31 grudnia 2013r. i później.

W dniu 30 października 2013r. powód skierował do pozwanej pismo i uprzedził pozwaną o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego dotyczącego korzystania przez nią z przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz wyznaczył jej dodatkowy miesięczny termin do uiszczenia zaległych płatności z zastrzeżeniem prawa wypowiedzenia jej stosunku prawnego po jego bezskutecznym upływie. Wskazał, iż pozostaje ona w zwłoce z zapłatą należność związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu za więcej niż trzy pełne okresy płatności. Następnie w piśmie z dnia 3 lipca 2014r. wypowiedział pozwanej stosunek prawny dotyczący korzystania z przedmiotowego lokalu ze skutkiem na koniec miesiąca sierpnia z powodu nieuiszczenia przez nią czynszu i opłat za jego użytkowanie za okres trzech ostatnich miesięcy.

E. R. nadal zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w S.. Nie zalega z opłatami czynszowymi ani z tytułu funduszu remontowego według stanu na 10 marca 2015r. E. R. utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.360 zł miesięcznie.

Między stronami toczyło się postępowanie sądowe (pod sygnaturą I C 1385/12) o wydanie lokalu, które zostało zakończone prawomocnym wyrokiem z dnia 4 czerwca 2013r. oddalającym powództwo. Orzeczenie uprawomocniło się z dniem 27 lipca 2013r.

W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Sąd Rejonowy wskazał, że nie sposób było obu spraw (niniejszej i prowadzonej pod sygn. I C 1385/12) uznać za tożsame pod względem przedmiotowym albowiem w okolicznościach niniejszej sprawy wskazano na czynności podjęte przez powoda w dniu 30 października 2013r. i w dniu 03 lipca 2014r., które nie były objęte ustaleniami poprzedniej sprawy.

Dalej Sąd podniósł, iż strona powodowa domagała się wydania lokalu, nie wskazując przy tym podstawy prawnej swojego roszczenia. Powołała się jednak na prawo własności i treść § 11 przedmiotowej umowy. Przytaczane przez nią okoliczności wskazywały zaś, że żądanie należy oceniać pod kątem przesłanek opisanych w treści art. 222 § 1 k.c.

Sąd po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron oraz z dokumentów uznał, że pozwana nie wykonywała władztwa nad lokalem w oderwaniu od treści wzajemnych ustaleń stron. Sąd Rejonowy przyjął, że władanie lokalem przez pozwaną wynikało z uprawnień, jakie uzyskała ona na podstawie ustaleń związanych z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży. W ocenie sądu umowa przedwstępna i umowa dotycząca korzystania z lokalu pozostawały ze sobą w funkcjonalnym związku, jednak charakter obu był zgoła odmienny i dlatego należało uznać, że pomiędzy stronami powstały dwa odrębne stosunki prawne.

Sąd podkreślił, że stosunki prawne dotyczące korzystania z lokali mieszkalnych podlegają zwiększonej ochronie prawnej i są regulowane w sposób szczególny. Zastosowanie znajdują do nich przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn.zm). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1. Ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Sąd przyjął, iż z pewnością sytuacja prawna pozwanej mieściła się w ramach określonych powyższym przepisem i dlatego wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Sąd I instancji podniósł, iż strony zapisały w akcie notarialnym, że „czynsz w umowie najmu nie będzie wyższy niż suma opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej związanych z użytkowaniem lokalu”. Pozwana została więc zobowiązana do ponoszenia ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i kosztów eksploatacyjnych.

Sąd Wyjaśnił, iż z jednej strony pozwana nie była więc zobligowana do uiszczania na rzecz powoda czynszu rozumianego jako odrębna opłata za korzystanie z lokalu należna właścicielowi. Z drugiej jednak strony obowiązkiem pozwanej było nie tylko ponoszenie kosztów utrzymania i eksploatacji samego lokalu, ale również finansowanie opłat dodatkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów zarządu. Powód na podstawie umowy miał być zatem zwolniony z obowiązku noszenia zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Zatem zawarcie umowy dotyczącej oddaniem lokalu pozwanej do korzystania wiązało się dla niego z ekwiwalentem w postaci zwolnienia go z zobowiązania finansowego obciążającego właściciela lokalu z mocy ustawy.

Konkludując Sąd przyjął, że strony zawierające umowę przedwstępną sprzedaży uregulowały również kwestie znajdujące się poza ramami umowy tego typu. W szczególności postanowiły, że przedmiot umowy przyrzeczonej zostanie wydany już przy zawarciu umowy przedwstępnej. Po drugie ustaliły zasady korzystania z lokalu w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Pozwana była zobowiązana ponosić koszty utrzymania lokalu, zwolnić powoda z obowiązku uiszczania opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a nadto dokonywać na rzecz powoda comiesięcznych wpłat, które w części stanowiły zaliczki na poczet ceny, częściowo zaś dodatkowe przysporzenie dla powoda, z tytułu oddania lokalu w posiadanie pozwanej i zapewniały mu częściowe finansowanie rat kredytowych. Umowa stron nie była więc typową umową najmu, w której strony ustalają pewną kwotę jako wartość odpłatności za korzystanie z lokalu. Ustalenia stron w istocie kamuflowały obowiązek uiszczania czynszu. Pozwana

zamiast dokonywać okresowych wpłat na rzecz powoda, musiała uiszczać wpłaty bezpośrednio na rzecz wspólnoty. Jednocześnie zaś uiszczała dodatkowe opłaty, które ukryte były pod nazwą zaliczek na poczet ceny sprzedaży. Przy tym precyzyjna kwalifikacja tej umowy nie miała decydującego znaczenia w niniejszej sprawie. Nawet bowiem, gdyby przyjąć, że stosunek ten wykraczał poza ramy umowy najmu, to i tak należałoby uznać ją za umowę nienazwaną zbliżoną do umowy najmu, a przede wszystkim za umowę odpłatną. Powód uzyskiwał bowiem określone korzyści finansowe z tytułu oddania lokalu do korzystania.

Wobec powyższego, zdaniem Sądu I instancji, dyspozycja art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obejmowała zakresem swojego zastosowania również przedmiotową umowę, a zatem warunki skutecznego wypowiedzenia umowy wymagały spełnienia opisanych w przepisie ustawy przesłanek. Zaznaczono, że niedopuszczalna byłaby taka interpretacja, zgodnie z którą mimo, że dana osoba zajmowała lokal na podstawie odpłatnej umowy zawartej z właścicielem, to jednak byłaby ona wyłączona z zakresu stosowania wzmiankowanego przepisu, tylko dlatego, że stosunek dotyczący korzystania z lokalu był związany z innym stosunkiem prawnym, w tym wypadku przedwstępną umową sprzedaży. Ustawa nie różnicuje bowiem sytuacji prawnej lokatorów z uwzględnieniem tego rodzaju okoliczności i nie przewiduje żadnych włączeń o stosowania art. 11 ust. 1.

Podkreślono, że zgodnie z umową okres użytkowania lokalu przez pozwaną w okresie przed zawarciem umowy przyrzeczonej miał trwać ponad 10 lat. Nie sposób więc uznać, że pozwana mogłaby zostać wyłączona z ochrony prawnej, jaką ustawodawca przewidział dla lokatorów płacących za możliwość korzystania z lokalu. Powód godząc się na wieloletnie oddanie lokalu pozwanej do korzystania powinien zaś liczyć się z ograniczeniami, jakie nakłada na niego z tego tytułu ustawa.

Sąd Rejonowy odniósł się również do poprzedniego postępowania sądowego (w sprawie I C 1385/12) wskazując, iż przyjęto w nim, iż powód nie wypowiedział odrębnie pozwanej umowy dotyczącej korzystania z lokalu.

W okolicznościach niniejszej sprawy w piśmie z dnia 30 października 2013r. powód skierował do pozwanej „uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego wraz z wyznaczeniem dodatkowego terminu (miesiąca) do zapłaty zaległych i bieżących należności” związanych z użytkowaniem tego lokalu za więcej niż trzy pełne okresy płatności. Nie wskazał jednak jakiego okresu płatności to dotyczy oraz wysokości tych zaległości. W swoich zeznaniach powód (k.128) wskazał, iż dotyczyły one chyba opłat za 2010 i 2011r. (które on zapłacił bezpośrednio do wspólnoty mieszkaniowej, ale zostały mu one zwrócone przez pozwaną, chyba w 2013r.; bez bliższego sprecyzowania tego okresu. Nie potrafił stwierdzić czy w tej dacie pozwana faktycznie posiadała jakieś zadłużenie z tego tytułu. Natomiast pozwana potwierdziła istnienie tych zaległości w płatnościach w lipcu 2013r., jednakże przyznała, iż rozliczyła się z tego tytułu z powodem (w okresie lipca 2013r.) i nie ma obecnie żadnych zaległości z tego tytułu, tym bardziej za okres trzech pełnych miesięcy.

Dalej Sąd wskazał, iż to powód wiązał skutek w postaci uprawnienia do żądania wydania przedmiotowego lokalu z zaistnieniem przesłanek ustawowych przytoczonej powyżej regulacji prawnej. Tym samym to powoda obciążał obowiązek wykazania, iż istniały na dzień 30 października 2013r. zaległości w opłatach czynszowych i z tytułu funduszu remontowego, czy inne, które nie zostały uregulowane przez pozwaną, nadto, iż dotyczyły okresu ponad trzech miesięcy oraz zaległości w bieżących opłatach, które uzasadniały wypowiedzenie umowy najmu pismem z dnia 03 lipca 2014r. (...) dowodowa w tym zakresie została przejęta przez pozwaną, która zaprzeczała takiemu stanowi rzeczy i w swoich zeznaniach wskazała, iż już w lipcu 2013r. spłaciła zaległości (zwróciła je powodowi, bo on je uprzednio uregulował), a nie zareagowała na pismo z dnia 30 października 2013r., bo nie posiadała zaległości w opłatach, także bieżących.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zaskarżając to orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy, mianowicie:

a) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana nie zalegała z zapłatą czynszu ani opłat z tytułu funduszu remontowego, podczas gdy w toku postępowania nie przeprowadzono dowodu potwierdzającego stanowisko pozwanej;

- nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana nie pozostawała w zwłoce w zapłacie jakichkolwiek kwot, przez co wypowiedzenie stosunku prawnego dokonane w dniu 3 lipca 2014 r. było bezzasadne;

- nieuprawnionym przyjęciu, że powód nie wykazał, by na dzień 30 października 2013 r. istniały zaległości w opłatach czynszowych i z tytułu funduszu remontowego, a nadto iż dotyczyły okresu ponad trzech miesięcy oraz zaległości w bieżących opłatach, które uzasadniały wypowiedzenie umowy najmu pismem z dnia 03 lipca 2014 r. czym nie sprostął wymogom stawianym przez art. 6 k.c.;

- bezpodstawnym uznaniu za wiarygodne zeznań pozwanej, iż już w lipcu 2013 r. spłaciła zaległości - zwróciła je powodowi, który je uprzednio uregulował - zaś na pismo z dnia 30 października 2013 r. nie zareagowała, bo nie posiadała zaległości w opłatach;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż nie wykazał on racji procesowych strony powodowej t.j. okoliczności przemawiających za skutecznym wypowiedzeniem łączącej strony umowy w zakresie korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a tym samym utraty przez nią prawa do skutecznego władania przedmiotowym lokalem.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obydwie instancje,

ewentualnie:

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że w dniu 30 października 2013 r. powód skierował do pozwanej pismo i uprzedził pozwaną o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego dotyczącego korzystania przez nią z przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz i wyznaczył jej dodatkowy miesięczny termin do uiszczenia zaległych płatności z zastrzeżeniem prawa wypowiedzenia jej stosunku prawnego po jego bezskutecznym upływie. Wskazał, iż pozostaje ona w zwłoce z zapłatą należności związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu za więcej niż trzy pełne okresy płatności. Następnie w piśmie z dnia 3 lipca 2014 r. wypowiedział pozwanej stosunek prawny dotyczący korzystania z przedmiotowego lokalu ze skutkiem na koniec miesiąca sierpnia z powodu niewuiszczenia przez nią czynszu i opłat za jego użytkowanie za okres trzech ostatnich miesięcy. Zaległości z tytułu czynszu spłacił powód, a pozwana następnie zwróciła mu całą kwotę zadłużenia. Ponadto z tytułu rozliczenia funduszu remontowego także powstała zaległość, którą spłacił powód, a pozwana następnie zwróciła mu całą kwotę zadłużenia. Jednakże w obu tych przypadkach zwrot przez pozwaną wzmiankowanych wyżej kwot nie miał miejsca przed wypowiedzeniem pozwanej stosunku prawnego dotyczącego korzystania z lokalu pismem z dnia 03 lipca 2014 r. Faktem jest natomiast, iż po wypowiedzeniu pozwanej stosunku prawnej ta w dalszym okresie na bieżąco regulowała już wszystkie należności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja, jako niezasadna, podlegała oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 233 § 1 kpc Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Zasada swobodnej oceny dowodów ma zastosowanie także w postępowaniu apelacyjnym. Przepis art. 382 kpc stanowi, że Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym. Materiałem zebranym w rozumieniu tego przepisu są twierdzenia, wnioski i zarzuty stron oraz przeprowadzone dowody. Przepis ten dopuszcza możliwość odmiennej oceny dowodów przeprowadzonych przez Sąd I instancji bez konieczności ponownego ich przeprowadzenia, pod warunkiem, że ocena ta zostaje oparta na całym, wszechstronnie rozważonym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i trafnie przyjął, że zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży towarzyszyło wydanie lokalu, co nie budziło sporu i wynikało z uzgodnień zawartych pomiędzy stronami, w efekcie których pozwana korzystała z lokalu celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Nie było nadto kwestionowane, że relacje prawne stron ukształtowano nie tylko w samym dokumencie umowy przedwstępnej, ale również ustnych ustaleniach, dotyczących m.in. zgody powoda na korzystanie przez pozwaną z lokalu w okresie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Trafnie przy tym Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro pozwana zgodnie z porozumieniem w zamian za korzystanie z lokalu była zobowiązana ponosić koszty utrzymania lokalu, a nadto dokonywać na rzecz powoda comiesięcznych wpłat, które w części stanowiły zaliczki na poczet ceny, częściowo zaś dodatkowe przysporzenie dla powoda, z tytułu oddania lokalu w posiadanie pozwanej, to z całą pewnością zawarta przez strony umowa miała cechy umowy nienazwanej zbliżonej do umowy najmu. Pozwana zamiast dokonywać okresowych wpłat na rzecz powoda z tytułu czynszu najmu zobowiązana była uiszczać wpłaty bezpośrednio na rzecz wspólnoty, a nadto płacić „zaliczki na poczet ceny” w kwocie ostatecznie wyższej, aniżeli brakująca część tej ceny.

Abstrahując jednak od charakteru umowy zawartej przez strony, który co do zasady nie był kwestionowany w apelacji, istotne było to, że władanie lokalem przez pozwaną wynikało z uprawnień, jakie uzyskała ona na podstawie ustaleń związanych z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży, połączonej jednocześnie z umową o charakterze zbliżonym do najmu. Co za tym idzie, do oceny sytuacji pozwanej należało zastosować reżim ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn.zm) – zwanej dalej „ustawą”. Wynika to z faktu, że pozwana ma status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1. ustawy. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z pewnością pozwanej nie przysługiwało prawo własności, jednakże za zgodą powoda używała ona tego lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Idąc dalej, należy dostrzec, że powód wywodzący swoje roszczenie w oparciu o art. 222 kc mógł

żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sadu Rejonowego, że pozwanej przysługiwało skuteczne prawo tamujące roszczenia właściciela z art. 222 kc. Pozwana była bowiem uprawniona do odpłatnego używania lokalu za zgodą właściciela. W myśl art. 11 ust. 1 tejże ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy.

Powód w toku procesu próbował zniweczyć uprawnienie pozwanej powołując się na złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu z dnia 13 czerwca 2011r. Ponadto powód powołał się na wypowiedzenie z dnia 3 lipca 2014r. ze skutkiem na koniec sierpnia 2014r. Z korespondencji powoda wynikało, że pozwana zalegała z płatnościami wynikającymi z umowy przed jej wypowiedzeniem.

Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o charakterze umowy najmu należy wywodzić z treści oświadczenia z dnia 30 października 2013r. (k. 33) oraz wypowiedzenia stosunku prawnego (k. 35). W tych oświadczeniach powód zawarł

żądanie wydania lokalu w związku z zaległościami w uiszczaniu należności wynikający z umowy stron – choć nie wskazał na żadne informacje konkretyzujące wypowiedzaną umowę. Ostatecznie powód był zobowiązany wykazać, że zaległości istniały w czasookresie obejmującym drugą połowę 2013r. i 2014r., czemu to powód ewidentnie nie sprostał.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że w toku postępowania apelacyjnego pozwana przedłożyła dowody wpłat z dnia 24 lipca 2013r. na kwotę 2.893,13 zł, z dnia 25 lipca 2013r. na kwotę 6.000 zł, z dnia 24 lipca 2013r. na kwotę 2009,35 zł, dokonanych na rzecz powoda tytułem „spłaty należności” i „wyrównania należności”. Przedłożony materiał dowodowy pozwolił na przyjęcie za wiarygodne twierdzenia pozwanej, że uregulowała ciężące na niej zobowiązania, a powstałe zaległości spłaciła powodowi jeszcze przed wezwaniem jej do zapłaty. Ponadto od 2014r. nie występowały zaległości w płatnościach czynszowych.

Tymczasem przesłuchany w charakterze strony powód nie potrafił nawet wskazać czy w 2013r. pozwana zalegała ze spłatą, ewentualnie jakich konkretnie należności. W powyższym kontekście trafnie Sąd ocenił, że powód nie wykazał, iż na moment składania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy faktycznie istniała zaległość za trzy pełne okresy płatności w zakresie łączącej strony umowy o charakterze zbliżonym do najmu. Logicznym jest, że skoro pozwana dokonała wyrównania należności w lipcu 2013r., to twierdzenia powoda o pozostawianiu przez nią w zwłoce po tym terminie wymagają szczegółowego zweryfikowania w oparciu o dowody pozwalające ocenić rzeczywisty obraz zaległości przez dzień złożenia wypowiedzenia umowy. Twierdzenia pozwanej były spójne i konsekwentne, nadto poparte materiałem dowodowym obrazującym konkretne wpłaty w określonych datach. Takie twierdzenia są przekonujące i należy traktować je za wiarygodne. Pamiętać przy tym należy, że to powód musiał wykazać, że w momencie wypowiedzenia umowy na podstawie której pozwana korzystała z lokalu, a więc umowy o charakterze najmu istniała zaległość w płatnościach wynikających z umowy. Tymczasem ocena Sądu Rejonowego w tym zakresie nie nasuwa znamion dowolności. Zeznania powoda były odnośnie tej okoliczności niespójne i niekonsekwentne, brakowało w nich precyzyjnego wskazania czy zadłużenie, na które powołał się w piśmie z dnia z dnia 30 października 2013r. dotyczyło należności za okres poprzedzający bezpośrednio złożenie pisma tj. przed październikiem 2013r. Powód wskazywał, że zadłużenie dotyczy „chyba” opłat za 2010 i 2011r. które on zapłacił bezpośrednio do wspólnoty mieszkaniowej, ale zostały mu one zwrócone przez pozwaną. Wobec braku innych dowodów obrazujących stan zadłużenia w 2013r. nie sposób było uznać wersji powoda za prawdziwą, szczególnie że z wiarygodnych zeznań pozwanej wynikało, że wyrównała zaległości na rzecz powoda, a nadto w późniejszym okresie starała się dokonywać regularnych wpłat. Wobec tego trafnie Sąd Rejonowy ocenił, że pozwana nie dała podstaw do skutecznego wypowiedzenia jej umowy, na mocy której odpłatnie korzystała z lokalu.

Zarzuty powoda nie zasługują na uwzględnienie. W istocie argumenty apelacji koncentrują się na zakwestionowaniu oceny dowodów poczynionej przez Sąd I instancji kwestionując poczynione przez Sąd ustalenia faktyczne. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), 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 tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy (analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

Za prawidłową należy uznać ocenę zeznań pozwanej jako wiarygodnych, skoro na okoliczność dokonania spłaty zaległości z opłatami na rzecz powoda przedłożyła ona dowody wpłaty, których treść koreluje z tymi zeznaniami, jak i z wcześniejszą korespondencją kierowaną do powoda, a załączoną do odpowiedzi na pozew.

Prawidłową była również ocena, że powód nie przedłożył dowodów na okoliczność pozostawania przez pozwaną w drugiej połowie 2013r. w zwłoce z płatnościami wynikającymi z umowy. Forsowanie stanowiska zawartego w apelacji o zaleganiu przez pozwaną z płatnościami na przełomie 2013 i 2014r. obarczone było błędem logicznym w oparciu jedynie o przedstawione zestawienia wpłat dokonanych za rok od 2008 do 2012 - k. 22-23 lub nieopatrzone datą ani podpisem zestawienie z k. 24-25. Co więcej, w aktach sprawy znajduje się pismo, z którego treści wynika, że na dzień 10 marca 2015r. E. R. nie zalega z opłatami czynszowymi i na fundusz remontowy. Skoro powód nie przedłożył dokumentów z których wynikałoby, że na przełomie 2013 i 2014r. pozwana zalegała z płatnościami za okres trzech miesięcy, to dokonanie wypowiedzenia umowy było bezpodstawne. W efekcie powód nie wykazał, aby dokonane przez niego wypowiedzenie umowy z dnia 3 lipca 2014r. było skuteczne.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 11 ustawy - według stanu prawnego obowiązującego w dniu sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu - możliwość jej skutecznego wypowiedzenia zależała od spełnienia łącznie następujących przesłanek: występowania po stronie lokatora zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności oraz wcześniejszego uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Dopiero po spełnieniu tych warunków możliwym było złożenie najemcy wypowiedzenia najmu dokonanego pod rygorem nieważności na piśmie, w którym winny zostać określone przyczyny wypowiedzenia. Zatem właściciel lokalu mógł skutecznie wypowiedzieć najem po uprzednim pisemnym uprzedzeniu najemcy o możliwości wypowiedzenia umowy w razie nie uiszczenia przez lokatora w ciągu miesiąca od skutecznego doręczenia mu tego uprzedzenia zaległych i bieżących należności czynszowych.

Wobec wyżej przedstawionej argumentacji roszczenie apelującego o wydanie lokalu nie mogło zostać uwzględnione. Pozwana dysponuje bowiem skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania lokalem, a powód nie formułował innych podstaw do wydania mu lokalu przez pozwaną.

Z tych też względów Sąd Okręgowy - na podstawie art. 385 kpc - apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw oddalił.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Małgorzata Czerwińska