

Sygn. akt IV Ca 318/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), Elżbieta Jaroszewicz

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2015 r. w S.

na rozprawie

z powództwa K. T. i Z. T.

przeciwko S. S.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej C.

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji powoda Z. T. od wyroku Sądu Rejonowego w C. z dnia 16 października 2014r., sygn. akt I C 630/12

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 318/15

UZASADNIENIE

Powodowie K. T. i Z. T. wnieśli przeciwko pozwanemu S. S. pozew, domagając się, eksmisji pozwanego z lokalu mieszkalnego, którego są właścicielami, zapłaty kwoty po 800 zł za każdy miesiąc począwszy od 1.07.2012r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu wg. norm obowiązujących. W uzasadnieniu podnieśli, że wypowiedzieli pozwanemu oraz jego małżonce umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 29.02.2012r. z powodu konieczności przeprowadzenia remontu instalacji grzewczej w tym lokalu, remontu łazienki i wymiany stolarki okiennej. Jednocześnie zaoferowali pozwanemu i jego rodzinie lokal zamienny. Odnośnie żądania zapłaty, podnieśli, że od dnia 1.06.2012r. pozwany zajmuje lokal objęty pozwem w sposób bezumowny, a powodowie mogliby co miesiąc uzyskać 800 zł za wynajem tego mieszkania.

Gmina Miejska C. zgłosiła wniosek o przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, podnosząc, że rzeczywisty zamiar powodów odnośnie lokalu objętego pozwem jest inny. Zdaniem interwenienta ubocznego powodowie chcą, aby pozwany opuścił na stałe lokal mieszkalny objęty pozwem, tymczasem sprzeciwiają się temu przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdaniem interwenienta wypowiedzenie jest nieskuteczne.

Pozwany S. nie zgodził się z pozwem, zakwestionował skuteczność wypowiedzenia, zanegował konieczność remontu instalacji grzewczej, podniósł, że w lokalu zamiennym występują skosy, co uniemożliwia ustawienie wszystkich jego

mebli. Nadto zgodził się na remont ogrzewania, łazienki i wymianę stolarki okiennej, oświadczając, że mogą być przeprowadzone podczas jego obecności w lokalu, a od powodów wymaga jedynie, aby zabezpieczyli jego meble.

Na rozprawie w dniu 18.01.2013r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej M. S. (1), na rozprawie zaś w dniu 19.03.2013r. w tym samym charakterze M. S. (2), J. S. i P. S.. Ci jednak na rozprawie w dniu 10.10.2014r. oświadczyli, że pozew ich nie dotyczy, gdyż wyprowadzili się z mieszkania objętego pozwem i w mieszkaniu tym nie znajdują się jakiegokolwiek ich rzeczy.

Wyrokiem z dnia 16 października 2014r. Sąd Rejonowy w C. oddalił powództwo o zapłatę i eksmisję w stosunku do pozwanego S. S. oraz umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych M. S. (1), M. S. (2), J. S. i P. S..

Wyrok ten zapadł na podstawie następującego stanu faktycznego:

W 2004r. Z. T. i K. T. stali się właścicielami budynku mieszkalnego, składającego z czterech kondygnacji, położonego w C., przy ul. (...). Budynek ten w chwili zakupu go przez powodów nadawał się do kapitalnego remontu i powodowie sukcesywnie zaczęli go remontować.

W dniu 1.05.2005r. powodowie zawarli z M. S. (1) oraz ze S. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na pierwszej kondygnacji ww. budynku. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Z tytułu użytkowania lokalu najemcy byli zobowiązani uiszczać czynsz oraz opłaty za media do 15 każdego miesiąca.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że dnia 9.12.2011r. działający na zlecenie powoda kominiarz A. R. przeprowadził oględziny instalacji ogrzewczo-kominowej w lokalu nr (...) i w swej opinii stwierdził: „ W lokalu nr (...) (S.) zabrania się dalszego użytkowania pieców kaflowych ze względu na zły stan techniczny przewodów kominowych (przewody kominowe są nieszczelne) Warunkowo dopuszcza się użytkowanie pieców kaflowych do końca sezonu grzewczego”. Uwaga A. R. o warunkowym dopuszczeniu do użytkowania pieców została oparta o założenia: (a) że w piecach kaflowych pali się jeden raz dziennie do południa, (b) że do południa w mieszkaniu i w budynku nikogo nie ma, a jeśli ktoś jest to mieszkanie będzie wietrzone, (c) palenie w piecu będzie się odbywało przy otwartych drzwiczkach paleniska. A. R. wydałby taką samą opinię także wtedy, gdyby wiedział, że w budynku na stałe przebywają osoby i nie opuszczają one mieszkań do południa, a także wtedy gdyby wiedział, że w piecu pali się dziennie więcej aniżeli jeden raz.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w C. pismem z dnia 9.01.2014r. stwierdził, że przeprowadzone przez podległych mu pracowników czynności nie wykazały nieprawidłowości mających wpływ na możliwość użytkowania lokalu nr (...), a nadto z przedstawionych Inspektorowi dokumentów wynika, że budynek mieszkalny przy ul. (...) nadaje się do użytkowania i nie stwarza zagrożenia dla przebywających w nim osób.

Sąd I instancji ustalił, że powód wystosował do pozwanych pismo, którym poinformował, że z dniem 29.02.2012r. wypowiada im umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. W piśmie wskazano, że rozwiązanie umowy nastąpi z dniem 31.05.2012r. Jako przyczyna rozwiązania umowy została wskazana konieczność remontu instalacji centralnego ogrzewania i łazienki oraz wymiana stolarki okiennej. Wypowiedzenie to odebrał pozwany. W wypowiedzeniu była zawarta informacja o możliwości skorzystania przez nich z lokalu zamiennego nr (...), położonego w tym samym budynku. Wszyscy pozwani, za wyjątkiem S. S. przeprowadzili się do lokalu zamiennego.

Ponadto ustalone zostało, że na dzień wypowiedzenia pozwani nie zalegali z zapłatą czynszu. Na dzień wypowiedzenia budynek, w którym znajduje się lokal objęty pozwem, nie nadawał się do rozbiórki, nie groził też ów budynek zawaleniem. Na dzień wypowiedzenia wszystkie lokale (oprócz lokalu objętego pozwem) były wyremontowane. Remont lokalu nr (...) nie był podyktowany tym, że nie można było w nim zamieszkiwać (z uwagi na jego stan techniczny), lecz chodziło jedynie o podniesienie standardu tegoż mieszkania poprzez wymianę stolarki okiennej, zmianę pieców kaflowych na ogrzewanie gazowe, remont łazienki.

Na dzień 16.10.2014r. w lokalu objętym pozwem zamieszkiwał jedynie pozwany, w lokalu tym nie znajdowały się także rzeczy pozostałych pozwanych.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy, mając jednocześnie na względzie przepisy art. 222 § 1 kc oraz przepisy ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150), uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd I instancji analizował zasadność roszczenia powodów w kontekście wskazanych przez nich przyczyn wypowiedzenia umowy najmu, zwłaszcza na tle przepisu art. 11 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy. W efekcie doszedł do wniosku, że nie istniała potrzeba rozbiorczy lub remontu całego budynku, zaś zeznania kominiarza, który działał na zlecenie powoda, były wewnętrznie sprzeczne.

W ocenie Sądu I instancji także przepis art. 11 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy nie był podstawą do wypowiedzenia powodowi umowy najmu. W sprawie nie chodziło bowiem o wykonanie koniecznych napraw w lokalu, lecz o podniesienie jego standardu. Nawet jednak konieczność wykonania napraw nie jest podstawą wypowiedzenia umowy najmu, lecz stwarza po stronie najemcy obowiązek przeniesienia się do innego lokalu.

W efekcie Sąd Rejonowy stwierdził, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu objętego pozwem okazało się nieskuteczne, nie było zatem podstaw do uznania, że pozwany S. S. stracił tytuł do lokalu nr (...) i ma obowiązek wydać go właścicielom. W konsekwencji niezasadne było też żądanie zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, skoro powodowie nieskutecznie wypowiedzieli pozwanemu umowę najmu. Tym samym trudno mówić o bezprawności zachowania pozwanego, polegającego na dalszym zamieszkiwaniu w lokalu, który powodowie chcieliby oddać w najem.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodził się powód Z. T., który w wywiezionej apelacji, zaskarżył wydany wyrok w części, tj. co do jego punktu 1, podnosząc jednocześnie zarzuty:

1. sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wskutek naruszenia art. 233 § 1 kpc, która miała istotny wpływ na wynik sprawy, a polegała na:

a) dokonaniu oceny dowodu w postaci pisemnej ekspertyzy kominiarskiej z dnia 9.12.2011r. i zeznań świadka kominiarza A. R. w sposób sprzeczny z logicznym rozumowaniem, w szczególności poprzez zakwestionowanie tej ekspertyzy oraz tego dowodu, a oparcie się na piśmie (...) w C. z dnia 9.01.2014r., które jest ogólnikowe i nie wynika z niego, w jakim stanie technicznym jest instalacja grzewcza w lokalu mieszkalnym nr (...),

b) pominięciu faktu zawarcia przez żonę pozwanego M. S. (1) umowy najmu z dnia 26.04.2012r. dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...) oraz związanych z nim skutków prawnych dla pozwanego,

c) pominięciu faktu wypowiedzenia w dniu 27.09.2013r. przez żonę pozwanego M. S. (1) umowy najmu z dnia 26.04.2012r. dotyczącej lokalu zamiennego (...)

2. naruszenia art. 30 § 1 kro poprzez jego błędne pominięcie w sytuacji, gdy zawarcie umowy najmu lokalu zastępczego przez żonę pozwanego rodziło skutki prawne także wobec pozwanego, skoro nawiązanie stosunku najmu tego lokalu a następnie wypowiedzenie tej umowy było dokonywane w celu zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny.

W konsekwencji powyższego powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego kosztów postępowania za I i II instancję wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w zaskarżonej części, jak i o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania za I i II instancję wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy przeprowadził prawidłowo postępowania dowodowe, które nie wymaga uzupełnienia. Na jego podstawie ustalił stan faktyczny, ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy podziela również w pełni dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę przedstawionych dowodów i wyciągnięte wnioski.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w art. 11 wymienia przyczyny wypowiedzenia najmu, które można podzielić na zawinione i niezawinione przez najemców. Do pierwszych należą przyczyny z art. 11 ust. 2 pkt 1-3, natomiast jako niezawinione ocenić należy przyczyny wskazane w ust. 3 i 4 oraz w ust. 2 pkt 4 tego przepisu. W ust. 5 i 6 art. 11 ustawy ustawodawca przewidział natomiast przyczyny, które dopuszczają wypowiedzenie najmu w interesie właściciela i jego bliskich. Natomiast w ust. 10 przewidział rozwiązanie umowy także z innych ważnych przyczyn, przy czym może to uczynić tylko sąd w postępowaniu procesowym i po rozpatrzeniu okoliczności sprawy.

Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy powód wypowiedział pozwanemu i jego bliskim umowę najmu, powołując się na konieczność remontu instalacji centralnego ogrzewania i łazienki oraz wymianę stolarki okiennej. Jako dowód konieczności przeprowadzenia remontu została przywołana opinia prywatna, wykonana przez kominiarza na zlecenie pozwanego. W trakcie procesu powód powoływał się na treść tej opinii i zeznania jej autora w charakterze świadka. Twierdzenia powoda podważył pozwany, przedstawiając stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zawarte w piśmie z dnia 9 stycznia 2014r. Wynika z jego treści, że czynności kontrolne zostały przeprowadzone w budynku mieszkalnym, w części obejmującej lokal nr (...), czyli w lokalu zajmowanym przez pozwanego. Nadto stwierdzono w nim, że cały budynek nadaje się do użytkowania i nie stwarza zagrożenia dla osób w nim przebywających.

Zatem, rozstrzygając zasadność roszczenia należało skonfrontować treść tego pisma z oceną przywoływanej przez pozwanego opinii kominiarskiej z dnia 9 grudnia 2011r., aby ustalić i ocenić, czy rzeczywiście remont lokalu był konieczny, czy istniało realne zagrożenie dla osób znajdujących się w lokalu z uwagi na jego stan.

Wobec zarzutów apelacji i braku dalszych wniosków dowodowych kluczowym jest wyjaśnienie pojęcia ciężaru dowodu, jego rozkładu i skutków, bowiem zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Regułą tę uzupełnia art. 232 k.p.c., który nakłada na strony obowiązek wskazywania dowodów koniecznych dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą one skutki prawne. W konsekwencji więc strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Natomiast Sąd zobowiązany jest wówczas wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów, przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

W niniejszej sprawie, ciężar udowodnienia żądań pozwu spoczywał na stronie powodowej, która w świetle przedstawionych dowodów, zwłaszcza łączącej strony umowy najmu, nie sprostала temu obowiązkowi, bowiem odwołała się jedynie do prywatnej opinii sporządzonej na jej zlecenie i zeznań autora opinii w charakterze świadka. Wobec stanowiska pozwanego, który zakwestionował podstawę wypowiedzenia umowy i środki dowodowe przedstawione przez powoda, rolą powoda było przedstawienie dalszych dowodów, które potwierdziłyby jego stanowisko.

W tym miejscu należy podkreślić, że wprawdzie polska procedura cywilna nie zna instytucji hierarchii dowodowej, niemniej jednak podzielić należy, dominujący w doktrynie i judykaturze pogląd, iż dokument prywatny wyraża stanowisko strony i tak też winien być traktowany. Tzw. opinia prywatna tj. sporządzona na zlecenie jednej ze stron, nie jest opinią biegłego sądowego i to nawet wówczas, gdy sporządza ją ta sama osoba, która na liście Sądu Okręgowego figuruje jako biegły sądowy. Sąd Najwyższy do takich wniosków doszedł już w orzeczeniu z dnia 29 września 1956 r., gdzie stwierdził, że: „Nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby nim był stały biegły sądowy, sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych” (III CR 121/56) Takie też stanowisko jest konsekwentnie podtrzymywane przez orzecznictwo. Opinia prywatna nie ma tak doniosłego znaczenia jak dowód z opinii biegłego, którego w danej sprawie ustanowił sąd. Tego typu opinie obarczone są wadą braku wiarygodności i

obiektywizmu wynikającego chociażby z odpłatnego stosunku, jaki łączył zamawiającego z opiniującym. W wyroku z dnia 8 czerwca 2001 r. (I PKN 468/00, OSNP 2003/8/197, L.) Sąd Najwyższy potwierdził, że pozasądowa ekspertyza rzeczoznawcy sporządzona na zlecenie strony nie podlega ocenie sądu jako dowód z opinii biegłego (art. 278 kpc).

W efekcie powyższego, w realiach niniejszej sprawy przyjąć należało, że opinia prywatna, wydana przez kominiarza, na zlecenie powodów, nie mogła stanowić środka dowodowego służącego do weryfikowania stanowiska przedstawionego w piśmie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który jest organem powołanym m.in. do oceny stanu technicznego budynków i ewentualnego ich zagrożenia dla bezpieczeństwa ich użytkowania.

Ponadto, zgodnie z obowiązującą procedurą cywilną nie do Sądu należy zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Innymi słowy, Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności spornych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa bowiem na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

Bez znaczenia dla zasadności roszczenia była kwestie zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przez żonę pozwanego, jak i następnie jej wypowiedzenie. Podkreślić bowiem należy, iż brak jest prawnego obowiązku wspólnego zamieszkiwania małżonków, nie ma też zakazu posiadania więcej niż dwóch mieszkań.

Wobec powyższego, na mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w sentencji.