

*Sygn. akt II Ca 420/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 czerwca 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Nowicka

Sędziowie SO Alicja Chrzan

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko **E. S. i K. L.**

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego E. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 30 marca 2015 r. sygn. akt I C 262/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo ( pkt I i II ) , zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 120 zł tytułem kosztów procesu ( pkt III) oraz nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 27,64 zł tytułem wydatków ( pkt IV);**

**II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego 90 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 420/15 ( transkrypcja wygłoszonego uzasadnienia)**

Początek tekstu

[Przewodniczący 00:00:00.000]

Będzie ogłoszony wyrok w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej. Sąd Okręgowy w Świdnicy w składzie tu obecnym, po rozpoznaniu w dniu dzisiejszym na rozprawie sprawy z powództwa (...)przeciwko E. S. i K. L. o eksmisję na skutek apelacji pozwanego E. S. od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 30 marca 2015 roku sygnatura akt I C 262/14, w punkcie pierwszym, zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i to jest zmiana dotycząca punktu pierwszego i drugiego, zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 120 złotych tytułem kosztów procesu, zmiana w punkcie trzecim oraz nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 27 złotych 64 grosze tytułem wydatków i jest to zmiana dotycząca punktu

czwartego zaskarżonego wyroku. W punkcie drugim zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego 90 złotych kosztów postępowania apelacyjnego. (...)

[Sędzia sprawozdawca 00:01:07.116]

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację, zważył, co następuje. Apelacja pozwanego podlegała uwzględnieniu, gdyż zasadne są jej zarzuty dotyczące braku podstaw do przyjęcia istnienia uzasadnionych przyczyn wypowiedzenia umowy najmu z artykułu 11 ustęp 2 punkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a w konsekwencji tego za zasadne należało uznać także zarzuty odnośnie naruszenia artykułu 6a ustawy, a także artykułu 5 kodeksu cywilnego, jak i po części artykułu 233 kpc. Na wstępie zauważyć należy, że po pierwsze, od wielu już lat, jeszcze nawet z okresu sprzed powodzi z 1997 roku, ani strona powodowa, ani... nie wywiązywała się ze swoich obowiązków dotyczących remontów i utrzymania we właściwym stanie budynków, ani też pozwany nie realizował leżących po jego stronie obowiązków napraw i konserwacji lokalu. Po drugie, obie strony, tworząc tym samym swoistą, kuriozalną sytuację powoływały się (powódka w piśmie procesowym z 17 lipca 2014 roku, karta 60, a pozwany w apelacji) na to, że stosunek najmu łączył je dopiero od zawarcia umowy najmu z 3 lipca 2012 roku, z czego wywodziły, że od tego też zdarzenia prawnego dopiero obciążały je obowiązki dotyczące utrzymania budynku i lokalu. Oczywista zaś bezzasadność takich stanowisk stron wynika z tego, że powód w lokalu zamieszkuje od 1952 roku, to jest od urodzenia, a najem przedmiotowego w sprawie lokalu istniał jeszcze wcześniej przez jego rodziców, zaś po ich śmierci, co najmniej w sposób dorozumiany, został nawiązany z powodem, który przecież nieprzerwanie go zajmował, a na jego status najemcy już w okresie wcześniejszym zdaje się wskazywać chociażby pismo Gminy z dnia 4 maja 2004 roku (karta 44). Zatem stosowne obowiązki po obu stronach umowy, odnośnie utrzymania właściwego stanu i budynku, i lokalu, istniały już w okresie dużo wcześniejszym, co najmniej od lat 90-tych. Istniejący zatem wyżej opisany stan rzeczy nie został właściwie, w świetle powołanych przepisów, oceniony przez Sąd Rejonowy. Mając... ma rację zatem skarżący, że bardzo zły stan budynku został stwierdzony już w skierowanym do pozwanego piśmie z (...)w B. z 14 listopada 1996 roku, uznającym uwagi pozwanego za słuszne, a z którego wynikało, że brak opaski betonowej i prawdopodobnie izolacji poziomej przyziemia skutkowało zawilgoceniem ścian i ubytkami tynku, brak rynien i rur spustowych lub ich nieszczelności powodowały korozję tynku oraz biodegradację ściany, wykonane pokrycie papowe dachu było nieszczelne, podobnie jak obróbki blacharskie kominów. Z zebranych w sprawie dowodów wynika, że spośród wskazanych wadliwości poprawiony został, jak wskazały strony w zeznaniach, w pewnym zakresie tylko dach. Pozostałe natomiast wadliwości, czego powódka z żaden sposób nie kwestionowała, w szczególności odnośnie treści wskazywanego pisma z 14 listopada 1996 roku, nie zostały usunięte, a zauważyć należy, że obowiązek ich usunięcia obciążał właściciela, to jest wynajmującego, tak na podstawie przepisów powołanej ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (artykuł 6a ustęp 3 punkt 2 i 3b) jak i wcześniej obowiązujących ustaw, to jest ustawy z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy z 10 kwietnia 1974 roku prawo lokalowe. Wskazać przy tym należy, że przepisy te przewidywały również przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, a takie uszkodzenia niewątpliwie miały miejsce po powodzi z 1997 roku, a na ich jakąkolwiek naprawę brak jest dowodów, zaś pozwany powoływał się w zeznaniach na znaczne nasilenie zawilgocenia jego lokalu właśnie na skutek powodzi. Na zły stan budynku wskazywali również przesłuchani w sprawie świadkowie, jak i strony. Jak już wskazano na wstępie rozważań, pozwany od dawna nie wykonuje remontów i napraw obciążających najemcę i przynajmniej po części korzysta z poszczególnych pomieszczeń lokalu niegodnie z przeznaczeniem. Ocena jednak takich jego zachowań, co istotne, a co uszło uwagi Sądu Rejonowego, nie może być jednak dokonywana bez ich powiązania z zaniechaniami Gminy w realizacji jej obowiązków, jako najpierw właściciela, a następnie współwłaściciela budynku. Wadliwości budynku, jego stan, będące wynikiem wieloletnich zaniechań Gminy, są bowiem tego rodzaju, że prowadzenie prac naprawczo-konserwacyjnych w postaci na przykład malowania ścian, sufitów, stolarki okiennej, są o tyle niecelowe, że skutki takich prac zostaną każdorazowo w krótkim czasie zniweczone wskutek wyżej istniejących wadliwości budynku. Celowa jest bowiem, w pierwszej kolejności, eliminacja źródłowych przyczyn złego stanu lokalu (wadliwości czy brak izolacji poziomej budynku, brak opaski wokół budynku, wadliwości obróbek blacharskich czy obróbek kominów, naprawa dachu, która miała mieć miejsce dopiero w ostatnim czasie, bardzo stara, nadająca się do wymiany stolarka okienna, co bez wątpienia w całym zakresie obciążało Gminę), a dopiero w dalszej kolejności pożądanym jest wykonanie

prac wykończeniowych, które dopiero przy takiej kolejności przedsięwzięć będą mogły zostać wykonane w sposób trwały. W takim zaś stanie rzeczy czynienie pozwanemu zarzutu, że nie utrzymywał lokalu we właściwym stanie i nie zajmował poszczególnych pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, nie mogło stanowić skutecznej podstawy wypowiedzenia, a jego wywodzone z takiego wypowiedzenia żądanie należało uznać za sprzeczne z artykułem 5 kc, poprzez naruszenie zasady wzajemnej lojalności i poszanowania stron umowy. Zauważyć przy tym również należy, że twierdzeniu powódki, że pozwany nigdy nie zgłaszał złego stanu budynku czy lokalu przeczą jego, czy nawet jeszcze jego matki pisma (karta 47-49), których treści powódka także nie zakwestionowała. Strona powodowa nie wskazała również, a nie potrafił również tego wskazać jej przedstawiciel w złożonych zeznaniach, z jakich przyczyn nie zbyto pozwanemu dotychczas zajmowanego przez niego lokalu, pomimo zgłaszania przez niego od wielu już lat licznych wniosków w tym przedmiocie, przy jednoczesnym braku jednoznacznej odmowy przez powódkę takiego zbycia. Nie może w okolicznościach sprawy zostać też zaakceptowane stanowisko powódki, że zły stan budynku jest skutkiem zbyt niskich składek, a tym samym brakiem funduszy wspólnoty na niezbędne remonty budynku. Z pisma burmistrza Gminy z 29 stycznia 2010 roku (karta 45), wynika bowiem, że powstanie wspólnoty miało miejsce dopiero 30 grudnia 2004 roku, a jak już wyżej wskazano, budynek już w tym czasie był w bardzo złym stanie. Niezależnie zatem już od tej okoliczności należy wskazać, że powódka nawet nie twierdziła, aby również po powstaniu wspólnoty, jako jej członek, podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wykonania przez współwłaścicieli koniecznych remontów budynku. Skoro pozwana, w niniejszej sprawie, wywodziła swoje uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wyłącznie z prawa najemcy, to Sąd Okręgowy postanowił rozpoznać apelację pozwanego skarżącego również na rzecz tejże pozwanej (artykuł 378 paragraf 2 kpc). Z tych zatem przyczyn, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, jak i strony powodowej, brak było podstaw do przyjęcia istnienia uzasadnionych przyczyn dających powódce podstawy do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu. Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie artykułu 386 paragraf 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok, o kosztach procesu orzekając na podstawie artykułu 98 paragraf 1 i 3 kpc, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w myśl artykułu 98 paragraf 1 i 3 w związku z artykułem 391 paragraf 1 kpc. (...)

[koniec części 00:08:42.944]