

Sygn. akt IX Ca 197/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2023 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko P. C.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 27 października 2022 r., sygn. akt I C 927/22,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 200 zł (dwieście złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo

Sygn. akt: IX Ca 197/23

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanemu P. C., aby opróżnił, opuścił i wydał lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa podała, że na podstawie umowy najmu z dnia 12 lutego 1998 r. ojciec pozwanego – P. C. - był najemcą wskazanego lokalu mieszkalnego, będącego własnością powódki, na czas nieoznaczony. W dniu 22 lipca 2021r. umowa została wypowiedziana z uwagi na fakt, iż P. C. był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O.

przy ul. (...). P. C. zmarł 14 grudnia 2021r., zaś w spornym lokalu – od daty rozwiązania umowy najmu – zamieszkuje wyłącznie pozwany. Pozwany, pomimo wezwania, nie wydał powódce zajmowanego lokalu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie, w przypadku jego uwzględnienia, o nieobciążanie go kosztami procesu.

W uzasadnieniu podał, że wskazany lokal stanowi dla niego ogromną wartość sentymentalną, a wniesienie pozwu stanowi nadużycie praw podmiotowych przez powoda. Podkreślił, że w lokalu którego dotyczy powództwo, mieszkał przez większość życia. Pisma wzywające do opuszczenia mieszkania wpływały negatywnie na stan zdrowia jego i jego ojca, wywołując nawet traumę. Obecnie zwrócił się do powódki o umożliwienie mu jego nabycia. Podał również, że z uwagi na stan pandemii oraz tragiczne zdarzenia w rodzinie ani on sam, ani jego ojciec, nie podjęli starań umożliwiających mu dalsze zamieszkiwanie w ww. lokalu w przypadku śmierci jego ojca.

W piśmie z dnia 17 października 2022 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko i podniósł nowe zarzuty. Podkreślił, że w momencie wypowiedzenia stosunku najmu jego ojciec nie był właścicielem innego lokalu. Ponadto w lipcu 2021 r. znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, a tym samym przyjęcie oświadczenia woli o wypowiedzeniu najmu. W konsekwencji nigdy nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu ojcu pozwanego w konsekwencji pozwany stosownie do dyspozycji art. 691 k.c. wstąpił w stosunek najmu i posiada tytuł prawny do lokalu, którego dotyczy pozew.

Wyrokiem z dnia 27 października 2022 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie I. nakazał pozwanemu aby opróżnił, opuścił i wydał powódce lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w O., przy ulicy (...), w punkcie II. orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i w punkcie III. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 457,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 240,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: W dniu 12 lutego 1998 r. ojciec pozwanego, P. C., zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O.. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Uprawnionym do wspólnego zamieszkiwania z ww. w przedmiotowym lokalu była także jego żona T. C. oraz dzieci, w tym również pozwany P. C., a nadto wnuczeta. P. C. cierpiał na schorzenia neurologiczne. Stan ten zaczął się nasilać od września 2020 r. Z tego względu pozostawał pod specjalistyczną opieką neurologiczną. Na początku kwietnia 2021 r. przeszedł udar. W dniu 29 lipca 2021 r. powódka złożyła ojcu pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy najmu z uwagi na fakt, iż P. C. był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo własności tejże nieruchomości P. C. przeniósł na pozwanego na podstawie umowy o dożywocie z dnia 28 kwietnia 2021 r. Fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości w dniu 15 września 2021 r. Ojciec pozwanego, P. C., zmarł 14 grudnia 2021 r. Od tego czasu w spornym lokalu zamieszkuje wyłącznie pozwany. Pozwany, pomimo wezwania, nie wydał powódce zajmowanego lokalu. Jednocześnie zwracał się do Gminy o umożliwienie mu jego nabycia, jednakże wobec tego, iż lokal ten położony jest w budynku stanowiącym w 100% własność Gminy O., w którym nie prowadzi się sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, pozwany spotkał się z decyzją odmowną. Pozwany nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej. Nie jest również zarejestrowany w Miejskim Urzędzie Pracy w O. jako osoba bezrobotna. Nadto nie pobiera świadczenia rentowego, ani emerytalnego. Jeszcze w lipcu 2021 roku ojciec pozwanego spacerował z nim przed budynkiem i odpowiadał na powitanie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo okazało się zasadne w całości. Stosownie do treści art. 19 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podstawę prawną roszczenia pozwu stanowi natomiast treść art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym, właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tego przepisu roszczenie służy przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez

podstawy prawnej. Rozpoznając powództwo windykacyjne Sąd obowiązany jest badać więc, po pierwsze, czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie, czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy. Jednym ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, ale wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu, skutecznego wobec właściciela prawa (patrz Komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego pod red. J. Ciszewskiego, Lex-el.). Władający faktycznie rzeczą, może się przeciwstawić żądaniu wydobywczemu, podnosząc tzw. zarzut hamujący, mogący mieć źródło w prawie rzeczowym, obligacyjnym czy rodzinnym. Przepis ten wymaga, aby podstawą podniesienia zarzutu hamującego było uprawnienie do władania rzeczą. Strona pozwana zakwestionowała fakt, że umowa najmu, zawarta w dniu 12 lutego 1998 r. pomiędzy powódką a najemcą P. C., została skutecznie rozwiązana z dniem 30 września 2021 r. oraz że pozwany zajmuje tenże lokal powódki bez tytułu prawnego. Pozwany podniósł w tym zakresie dwa zarzuty. Pierwszy, że wbrew treści wypowiedzenia ojciec pozwanego nie był właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul (...) w O. dla której SR w Olsztynie prowadzi KW za numerem (...).

Sąd Rejonowy powołał się na art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, zgodnie z którym jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5, art. 21 ust. 4–4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przyczyna wypowiedzenia powinna być określona jasno, tak aby lokator mógł się zorientować, z jakiego powodu właściciel chce zakończyć łączący ich stosunek prawny. Nie wystarczy wskazać jedynie podstawy prawnej, ale należy przyczynę tę uszczegółowić (Olczyk, Najem, 2008, s. 174–175). Powód wypowiedział umowę najmu ojcu pozwanego za miesięcznym terminem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jako, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Konkretyzując przyczynę wskazał, że ojciec pozwanego jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul (...). Niewątpliwie ojciec pozwanego w momencie składania oświadczenia o wypowiedzeniu, nie był właścicielem tego lokalu, niewątpliwie również przysługiwało mu do niego prawo zamieszkiwania na podstawie umowy dożywocia. Rodzaj tytułu prawnego nie ma znaczenia na gruncie komentowanego przepisu. Może to być zatem zarówno tytuł prawnorzeczowy, jak i obligacyjny. (por. Zoll, Olczyk, Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 148). W ocenie sądu wymóg precyzyjnego określenia przyczyny wypowiedzenia został w realiach niniejszej sprawy spełniony. Ojcu pozwanego przysługiwał bowiem do lokalu opisanego w wypowiedzeniu tytuł prawny pozwalający mu w nim zamieszkiwać. Był to tytuł inny niż opisany w wypowiedzeniu, jednak uprawniający do wypowiedzenia w tym samym zakresie co opisany w wypowiedzeniu. Nie można także pominąć faktu, że powód działał w zaufaniu do treści księgi wieczystej, w której wpis w oparciu o umowę dożywocia z dnia 28 kwietnia 2021 roku został dokonany we wrześniu 2021 roku.

Następnie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że pozwany powoływał się również na okoliczność, że jego ojciec nie był w stanie odebrać oświadczenia o wypowiedzeniu. Powoływał się w tym zakresie na dyspozycję art. 82 k.c., który stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. Zdaniem tego Sądu, niewątpliwie przepis ten dotyczy składania oświadczeń woli, a ojciec pozwanego, oświadczenia woli nie składał, tym samym nie znajdował on zastosowania w niniejszej sprawie. Zgodnie z dyspozycją art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Dojście oświadczenia woli do adresata w taki sposób, by mógł on zapoznać się z jego treścią, polega na stworzeniu przez składającego takiej sytuacji, w której adresat oświadczenia może zapoznać się z nim w zwykłym toku czynności, bez konieczności podejmowania szczególnych starań; rzeczywiste zapoznanie się nie ma natomiast znaczenia. Ryzyko związane z wewnętrznymi procesami adresata nie może obciążać składającego oświadczenie, w szczególności uniemożliwiać mu wykonywania jego uprawnień.

Powód niewątpliwie złożył oświadczenie ojcu pozwanego w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią. W ocenie Sądu pozwany nie wykazał również, aby jego ojciec w chwili gdy otrzymał oświadczenie o wypowiedzeniu rzeczywiście pozostawał w stanie o jakim mowa w art. 82 k.c. Zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. to jego w tym zakresie obciążał ciężar dowodu. Pomimo pouczenia o rozkładzie ciężaru dowodu na rozprawie w dniu 20.10.2022 r. pozwany nie złożył dalszych wniosków dowodowych choć te i tak na tym etapie sprawy byłyby zdaniem tego Sądu spóźnione. Co więcej jego twierdzenia odnośnie sytuacji życiowej i stanu zdrowia ojca nie były wiarygodne. Pozwany podawał, że po tragediach osobistych i udarze ojca na początku kwietnia byli tak sparaliżowani, że nie byli w stanie nic zrobić w sprawie lokalu objętego powództwem. Nie potrafił jednak wytłumaczyć, dlaczego ten stan sparaliżowania nie pozwalał działać w zakresie lokalu objętego powództwem, a jednocześnie nie uniemożliwiał pozwanemu zabezpieczenie jego sytuacji poprzez przeniesienie własności lokalu przy ul. (...) na jego rzecz z ustanowieniem dożywocia na rzecz ojca. Jego twierdzeń co do stanu zdrowia ojca nie potwierdził również świadek, który wskazał, że ojciec pozwanego jeszcze w lipcu spacerował z nim i odpowiadał na przywitanie. Nie bez znaczenia, zdaniem tego Sądu, pozostawał fakt, że twierdzenia o stanie zdrowia ojca nie pojawiły się od razu w odpowiedzi na pozew, a dopiero w kolejnym piśmie. W ocenie Sądu twierdzenia pozwanego stanowiły wyraz realizowanej przez niego taktyki procesowej mającej na celu utrzymanie się w posiadaniu zajmowanego sprzecznym z zasadami współżycia społecznego lokalu a nie rzeczową relację z przebiegu zdarzenia.

Sąd I instancji nie podzielił także podniesionego przez pozwanego zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda. Nie ma zdaniem tego Sądu zasady współżycia społecznego, która uzasadniałaby pozostawienie pozwanego w zajmowanym lokalu ze względu na jego sentyment, naruszając w ten sposób prawa innych osób, które potrzebują lokalu komunalnego do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. To pozwany i jego ojciec naruszali zasady współżycia społecznego zajmując przez wiele lat lokal, który powinien zostać przyznany uprawnionym do tego osobom, pomimo, że posiadali możliwość zamieszkiwania w innym lokalu (od 2008 roku). Takie zachowanie, w ocenie tego Sądu, narusza zasady lojalności i słuszności. W świetle powyższych okoliczności, w oparciu o normę z art. 222 § 1 k.c. i art. 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zdaniem Sądu Rejonowego roszczenie powódki o opróżnienie przez pozwanego P. C. zajmowanego lokalu mieszkalnego należało uznać za uzasadnione. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jednocześnie, w art. 14 ust. 4 cyt. ustawy określone zostały przypadki, w których Sąd zobowiązany jest do ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zważywszy na treść przytoczonego powyżej przepisu Sąd I instancji nie stwierdził, aby okoliczności przedmiotowej sprawy uzasadniały przyznanie pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika bowiem, że pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Nie korzysta również ze świadczeń opieki społecznej ani świadczeń rodzinnych. Ponadto pozwany nie pobiera również świadczenia rentowego ani emerytalnego. Co więcej podkreślenia wymaga, że pozwanemu przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), a zatem słusznym jest stwierdzenie, że pozwany może zapewnić sobie warunki mieszkaniowe w lokalu innym niż lokal powódki. Stąd, na podstawie powołanych powyżej przepisów, oraz art. 14 ust. 6 wspomnianej ustawy Sąd Rejonowy orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

O kosztach Sąd I instancji orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powódka poniosła koszty opłaty od pozwu w wysokości 200,00 zł, koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240,00 zł, co daje łączną kwotę 457,00 zł, wobec czego taką też kwotę zasądzono od pozwanego na jej rzecz. Brak było podstaw do odstępowania od obciążania pozwanego kosztami procesu. Przyczyną wytoczenia powództwa było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego zachowanie pozwanego, który nie wydał lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego pomimo, że jest właścicielem innego lokalu w którym może zamieszkiwać. Nie przemawiała za tym zdaniem tego Sądu również opisana na rozprawie sytuacja finansowa pozwanego, tym bardziej, że na rozprawie, ani składając wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu nie potwierdził jej dokumentami.

Od wyroku Sądu I instancji apelację wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, iż:

- ojciec pozwanego w momencie wypowiedzania mu umowy najmu przez powódkę był właścicielem innego lokalu, mimo iż w danym momencie ojciec pozwanego - co bezsporne - nie był właścicielem innego mieszkania, a informacja zawarta w księgach wieczystych była nieaktualna i niezgodna z rzeczywistością, a rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych - na którą powołał się Sąd w uzasadnieniu - chroni jedynie ewentualnego nabywcę nieruchomości w przypadku zawarcia umowy z osobą ujawnioną w księdze wieczystej - a powódka w niniejszej sprawie w takiej roli co oczywiste nie występuje,

- ojciec powoda w momencie przybycia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu był w stanie zapoznać się z jego treścią, mimo iż pod koniec lipca 2021 ojciec pozwanego był po drugim udarze mózgu, był umierający, w grudniu zmarł, tak więc ojciec pozwanego był w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli oraz odebranie oświadczenia - nie mógł skutecznie odebrać wypowiedzenia i się z nim zapoznać - tak więc nigdy nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu, w którą po śmierci ojca wstąpił pozwany i taki stan trwa do dziś,

- w niniejszej sprawie nie zachodzi nadużycie praw podmiotowych przez powódkę, mimo iż działanie powódki jest nierzetelne i krzywdzące, powódka zupełnie bezpodstawnie odmawia sprzedaży pozwanemu przedmiotowego lokalu, a pozwany jest rzetelnym najemcą, który nie ma żadnych zaległości w płatności za mieszkanie i dba o mieszkanie w sposób wzorowy,

- należy orzec wobec pozwanego eksmisję, mimo iż jest to sprzeczne z prawem, stanowi nadużycie praw podmiotowych przez powódkę i jest ze wszech miar niezasadne,

- należy obciążyć pozwanego kosztami procesu, mimo iż jest to niezgodne z prawem i zasadami słuszności.

Jednocześnie pozwany powołał nowy dowód - dokumentację medyczną ojca pozwanego - wnosząc o dopuszczenie dowodu z tych dokumentów na okoliczność braku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu ojcu pozwanego, trwaniu tej umowy na rzecz pozwanego, niezasadności eksmisji.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku w całości i oddalenie powództwa powoda w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2023 r. powódka wносиła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Kontrola instancyjna zaskarżonego wyroku doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że łącząca strony umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana, a zatem brak jest podstaw do nakazania pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu.

W niniejszej sprawie powódka twierdziła, że umowa najmu została rozwiązana na drodze wypowiedzenia złożonego przez powódkę ojcu pozwanego P. C.. Oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu powódka złożyła w dniu 29 lipca 2021 r. Jako przyczynę wypowiedzenia powódka wskazała fakt, że P. C. był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Zgodnie zaś z ustępem 1 pierwszym zdanie 2 tego artykułu wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W literaturze wskazuje się, że niezachowanie formy pisemnej skutkuje nieważnością wypowiedzenia, a niewskazanie przyczyny powoduje, że wypowiedzenie jest nieistniejące (Zoll, Olczyk, Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 136). Jednocześnie przyczyna wypowiedzenia powinna być określona jasno, tak aby lokator mógł się zorientować, z jakiego powodu właściciel chce zakończyć łączący ich stosunek prawny. Nie wystarczy wskazać jedynie podstawy prawnej, ale należy przyczynę tę uszczegółowić (Olczyk , Najem, 2008, s. 174-175). Wskazuje się również, że spełnienie przesłanek wypowiedzenia należy badać **na moment składania oświadczenia o wypowiedzeniu**. Na skuteczność wypowiedzenia nie ma zatem wpływu zmiana zachowania lokatora czy zapłata zaległości czynszowych w terminie późniejszym. Inaczej jest tylko w przypadku przesłanek wypowiedzenia, o których mowa w art. 11 ust. 4-7 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023). Wskazana przyczyna wypowiedzenia musi być realna i rzeczywista, jeżeli nie jest rzeczywista to wówczas jest ono nieskuteczne.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, rodzaj tytułu prawnego na gruncie art. 11 ust. 3 pkt 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie ma znaczenia. Może to być zarówno tytuł prawnorzeczowy, jak i obligacyjny. Ponadto, wypowiedzenie umowy może nastąpić tylko wtedy, gdy lokal do którego lokatorowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać, spełnia kryteria lokalu zamiennego, z tym zastrzeżeniem, że lokal ten może być położony nie tylko w tej samej, lecz również w pobliskiej miejscowości. Chodzi zatem o spełnianie warunków lokalu zamiennego w zakresie wyposażenia i powierzchni.

Tymczasem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że na moment wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu, P. C. nie był już właścicielem lokalu położonego przy ul. (...), bowiem dokonał jego przekazania na rzecz pozwanego na podstawie umowy dożywocia z dnia 28 kwietnia 2021 r. Wprawdzie na moment wypowiedzenia umowy przez powódkę, ojcu pozwanego przysługiwało uprawnienie do zamieszkiwania w tym lokalu na zasadzie dożywocia, to jednak nie przysługiwało mu prawo własności do tego lokalu, a taka właśnie okoliczność (posiadanie prawa własności innego lokalu) została wskazana jako przyczyna wypowiedzenia stosunku najmu. W związku z powyższym, wskazana w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy przyczyna wypowiedzenia jest niezgodna ze stanem faktycznym, innymi słowy jest nierzeczywista, a powyższa konstatacja prowadzi do wniosku, że złożone P. C. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu było nieskuteczne.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony powodowej co do tego, że wskazanie niezgodnej ze stanem faktycznym przyczyny wypowiedzenia jest usprawiedliwione okolicznością, że na moment wypowiedzenia powódka nie miała wiedzy w przedmiocie wyzbycia się przez P. C. prawa własności lokalu położonego przy ul. (...). W załączonej do akt sprawy teczce lokalu na k. 177 znajduje się wydruk odpowiadający treści KW nr (...) z dnia 4 maja 2021

r., z którego wynika, że na moment wydruku w dziale II znajdowała się wzmianka w przedmiocie wpisu prawa własności. Po dokonaniu wglądu do księgi wieczystej powódka powzięła zatem wiedzę o rzeczony wzmiance i miała obiektywną możliwość ustalenia treści wniosku w przedmiocie wpisu prawa własności, a skoro nosiła się z zamiarem wypowiedzenia, to powinna takie ustalenie poczynić. W tym celu powódka mogła albo dokonać wglądu w akta księgi wieczystej, powołując się na przysługujący jej interes prawny, albo posłużyć się odpisem aktu notarialnego przesłanego przez notariusza w oparciu o art. 23 ust. 2 pkt 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z tym, że powódka z łatwością mogła dowiedzieć się jaka jest treść wzmiankowanego w księdze wieczystej wniosku i załączonej do wniosku podstawy wpisu, brak wiedzy w tym zakresie, jako podyktowany brakiem należytej staranności, nie usprawiedliwia wskazania w wypowiedzeniu niezgodnej ze stanem faktycznym, tj. nierzeczywistej, przyczyny wypowiedzenia. Odnosząc się jeszcze do argumentu strony powodowej, że fakt zbycia lokalu przez P. C. na rzecz pozwanego został ujawniony w dziale II księgi wieczystej nr (...) dopiero we wrześniu 2021 r. należy wskazać, że wpis zmiany prawa własności ma charakter deklaratoryjny, a zatem późniejsze ujawnienie w treści księgi wieczystej zbycia przez P. C. na rzecz pozwanego prawa własności lokalu przy ul. (...) na podstawie umowy dożywocia nie zmienia faktu, że na moment wypowiedzenia najemca nie był już właścicielem innego lokalu.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych, zdaniem Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że wskazana w oświadczeniu przyczyna wypowiedzenia nie była rzeczywista, a zatem nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że na moment otrzymania oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia, tj. na dzień 29 lipca 2021 r. (potwierdzenie odbioru, k. 11 verte), P. C. pozostawał w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i swobodne wyrażenie woli, co w ocenie pozwanego miałyby skutkować bezskutecznością wypowiedzenia. Otóż na k. 200 załączonej do akt sprawy teczki spornego lokalu znajduje się pismo z dnia 6 sierpnia 2021 r. opatrzone czytelnym podpisem P. C. w przedmiocie prośby o wycofanie wypowiedzenia. Na rozprawie w dniu 10 maja 2023 r. pozwany potwierdził, że pismo podpisał jego ojciec, choć twierdził też, że zrobił to nieświadomie a pismo sporządził sam pozwany (protokół z rozprawy z dnia 10 maja 2023 r., k. 189 verte). Jednocześnie z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że jeszcze w lipcu 2021 r. P. C. odpowiadał na powitania (zeznania świadka L. S. i zeznania świadka A. P., protokół rozprawy z dnia 27 października 2022 r., k. 90 verte i k. 91). Ostatecznie, wątpliwości co do stanu świadomości P. C. rozwiewa załączona do akt sprawy dokumentacja medyczna. Z karty leczenia szpitalnego wynika bowiem, że P. C. został przyjęty do szpitala w dniu 12 września 2021 r., natomiast jego zachowanie według przekazanych lekarzowi informacji uległo zmianie, tj. nie poznawał bliskich i pojawiły się zaburzenia mowy na dwa dni przed przyjęciem na oddział (k. 111 i k. 114 verte). Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe dowody wskazują na to, że istotne pogorszenie stanu zdrowia P. C. mogące rzutować na zdolność do świadomego powzięcia decyzji i wyrażenia woli nastąpiło dopiero na dwa dni przed przyjęciem do szpitala. Oznacza to, że w dacie otrzymania oświadczenia o wypowiedzeniu P. C. nie znajdował się w stanie w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji czy swobodne wyrażenie woli.

Z uwagi na śmierć P. C. aktualnym najemcą spornego lokalu jest zatem pozwany, który jako dziecko poprzedniego najemcy i jednocześnie osoba, która przed jego śmiercią na stałe zamieszkiwała w spornym lokalu wstąpił w stosunek najmu po stronie zmarłego, a zatem na moment orzekania w niniejszej sprawie przysługuje mu skuteczne wobec właściciela prawo do posiadania tego lokalu, które wynika z łączącej strony umowy najmu. Zgodnie bowiem z art. 691 § 1 i § 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że przed śmiercią P. C. pozwany na stałe zamieszkiwał w spornym lokalu. Świadczy o tym okoliczność, że pozwany ubiegał się o „dopisanie go” do umowy najmu (pismo pozwanego z dnia 15 kwietnia 2021 r., załączona do akt sprawy teczka lokalowa k. 182), na co Gmina O. udzieliła odpowiedzi, że zgodnie z umową najmu jest osobą uprawnioną do zamieszkiwania w omawianym lokalu, ale że nie został zgłoszony do zamieszkiwania i w związku z tym najemca powinien złożyć oświadczenie o ilości osób aktualnie

zamieszkałych (odpowiedź Gminy O. z dnia 7 kwietnia 2021 r., załączona do akt sprawy teczka lokalowa k. 183). P. C. złożył takie oświadczenie w dniu 22 lipca 2021 r., wskazując pozwanego jako osobę, która z nim zamieszkuje (oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w lokalu, załączona do akt sprawy teczka lokalowa k. 196).

Skoro strony łączy stosunek najmu, który nie został jak dotąd skutecznie wypowiedziany, tym samym żądanie pozwu jest niezasadne, a zatem winno zostać oddalone.

W związku z powyższym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., w punkcie I. wyroku Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w całości, w ten sposób, że powództwo oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II. wyroku i na podstawie art. 98 § 1, § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 200 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach procesu za II instancję do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą. Na zasądzoną tytułem kosztów procesu kwotę składa się opłata sądowa od apelacji.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo