

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt III C 562/16 z powództwa A. T. przeciwko T. M., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

- w punkcie 1 oddalił powództwo;

- w punkcie 2 orzekł o tym, że rozliczenie kosztów procesu pozostawia orzeczeniu referendarza sądowego przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Wyżej opisany wyrok został wydany na skutek powództwa A. T., który ostatecznie sformułował i podtrzymywał na chwilę zamknięcia rozprawy dwa roszczenia:

- roszczenie o ustalenie, że powoda łączy z pozwanym umowa najmu jednego pokoju o powierzchni 18,29 metrów kwadratowych znajdującego się w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy Alei (...) (wraz z prawem używania znajdujących się w lokalu innych pomieszczeń: kuchni, toalety, przedpokoju i łazienki), na warunkach określonych ugodą stron zawartą w sprawie o sygn. akt XVIII C 1958/10 przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi lub ewentualnie o ustalenie, że bezskuteczne jest dokonane przez pozwanego w dniu 2 maja 2013 roku wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy Alei (...),

- roszczenie o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o tym, że pozwany jako podmiot wynajmujący powodowi wyżej opisany pokój w lokalu mieszkalnym wyraża zgodę na napełnienie przez (...) Spółkę (...) paliwem gazowym instalacji gazowej prowadzącej do tego lokalu mieszkalnego przez cały okres trwania umowy najmu oraz wyraża zgodę na przeprowadzenie przez powoda jako najemcę prób szczelności instalacji i prób kominowych.

Powyższy wyrok został wydany w wyniku ustalenia przez Sąd Rejonowy, że pozwany jest właścicielem wyżej opisanego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy Alei (...) oraz że prawomocnym wyrokiem z dnia 18 października 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III C 142/11 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustalił, iż A. T. łączy z T. M. jako wynajmującym umowa najmu jednego z pokoi położonych w wyżej opisanym lokalu mieszkalnym, na warunkach określonych ugodą zawartą przez strony w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt XVIII C 1958/10. Sąd I instancji ustalił także, że następnie – w okresie od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku – powód nie zamieszkiwał w wyżej opisanym lokalu, a z kolei w doręczonym powodowi w dniu 9 maja 2013 roku piśmie z dnia 2 maja 2013 roku pozwany wypowiedział przedmiotową umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, tj. powołując się na niezamieszkiwanie powoda w wyżej opisanym lokal przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Sąd I instancji ustalił, że wyżej opisane wypowiedzenie stosunku najmu było prawnie skuteczne i doprowadziło do wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego strony, co z kolei skutkowało uznaniem przez sąd, że nie znajduje podstaw roszczenie powoda o ustalenie dalszego istnienia stosunku najmu lub ewentualne o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia tego stosunku. Sąd I instancji przyjął także, że – niezależnie od powyżej przytoczonych okoliczności skutkujących bezzasadnością powództwa – nie istnieje także po stronie powoda interes prawny uzasadniający wystąpienie z powództwem o ustalenie istnienia stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c., gdyż powód powinien tego rodzaju zarzut podnosić w ewentualnym przyszłym postępowaniu w przedmiocie żądania o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Z kolei w odniesieniu do drugiego z roszczeń powoda, tj. roszczenia o nakazanie pozwanemu złożenia wyżej opisanego oświadczenia woli, sąd I instancji uznał, że roszczenie to nie znajduje podstawy prawnej w jakimkolwiek przepisie ustawowym ani w jakiegokolwiek umowie, która łączyłaby strony procesu.

(wyrok k. 349, uzasadnienie wyroku k. 350-357)

Apelację od wyżej opisanego wyroku Sądu Rejonowego złożył powód, który wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Powód zarzucił sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 189 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że po stronie powoda nie istnieje interes uprawnny uzasadniający żądanie ustalenia istnienia stosunku najmu.

Powód zarzucił także Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania, to jest:

- naruszenie przepisów art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 232 i art. 308 § 1 i 2 k.p.c. przez bezzasadne nierozpoznanie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z odtworzenia na rozprawie zdjęć zapisanych na płycie CD, mających obrazować zamieszkiwanie przez powoda w przedmiotowym lokalu,

- naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. przez dokonanie bezzasadnej oceny, zgodnie z którą zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do ustalenia, że powód w okresie od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku nie zamieszkiwał w spornym lokalu,

- naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. przez dowolne ustalenie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że w wyżej wskazanym okresie powód zamieszkiwał na kempingu położonym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oraz przez pominięcie w uzasadnieniu wyroku oceny dowodów przeciwnych, mających świadczyć o stałym zamieszkiwaniu powoda w wyżej opisanym lokalu,

- naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. przez niezastosowanie się do wskazania sądu II instancji wynikającego z uzasadnienia wydanego w niniejszej sprawie wyroku z dnia 18 lutego 2016 roku, tj. zaniechanie dokonania oceny dowodów innych niż źródła osobowe.

Ponadto, strona powodowa zarzuciła Sądowi Rejonowemu sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych dokonanych przez ten Sąd z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez ustalenie, jakoby powód w okresie od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku zamieszkiwał na kempingu położonym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

(apelacja powoda k. 365-373)

Na rozprawie apelacyjnej strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

(protokół rozprawy z dnia 11 kwietnia 2018 roku, 4 minuta)

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji złożonej przez powoda należy w pierwszej kolejności – w odniesieniu do dalej idącego z wniosków apelacyjnych, tj. w odniesieniu do wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji - stwierdzić, że nie zachodzą podstawy do przyjęcia, że w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Rejonowy doszło do nieważności postępowania (art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 379 k.p.c.) lub do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd I instancji, względnie do sytuacji, w której wydanie wyroku przez sąd II instancji wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.). Z tego względu nie zachodzą jakiegokolwiek przesłanki przemawiające za uwzględnieniem żądania strony powodowej w zakresie dotyczącym uchylenia zaskarżonego wyroku.

Nie jest także uzasadnione zgłoszone w apelacji żądanie zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa. Zasadny jest wprawdzie zarzut powoda dotyczący błędnego przyjęcia przez sąd I instancji, że po stronie powoda nie istnieje interes prawny uzasadniający żądanie ustalenia istnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c., jednakże nie prowadzi to do zmiany zaskarżonego wyroku, skoro zarazem brak jest podstaw do zakwestionowania dokonanego przez sąd I instancji ustalenia, zgodnie z którym wyżej opisany stosunek najmu wygasł w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu – co zostanie szerzej omówione w dalszej części uzasadnienia. Interes prawny po stronie powoda uzasadniający wystąpienie z roszczeniem ustalenia istnienia stosunku najmu występuje, skoro od 2013 roku występuje między stronami spór co do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez pozwanego w maju 2013 roku, a przy tym nie toczy się żadne postępowanie sądowe, w którym pozwany domagałby się opróżnienia lokalu przez powoda i w którym powód mógłby powoływać się na dalsze istnienie stosunku najmu.

W niniejszej sprawie zasadnicze znaczenie miał spór stron co do tego, czy istotnie powód w okresie przed doręczeniem mu pisemnego wypowiedzenia stosunku najmu (tj. przed dniem 9 maja 2013 roku) przez okres dłuższy niż 12 miesięcy nie zamieszkiwał w wyżej opisanym lokalu. W kontekście tej – spornej między stronami procesu – kwestii faktycznej należy rozpatrywać wyżej przywołane, zgłoszone w apelacji powoda, zarzuty dotyczące naruszenia przez sąd I instancji przepisów postępowania oraz zarzut dokonania błędnych ustaleń faktycznych.

Najistotniejsze znaczenie w omawianym kontekście ma podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do ustalenia, iż powód w okresie od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku nie zamieszkiwał w spornym lokalu. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W przepisie tym została wyrażona zasada swobodnej oceny dowodów przez sąd prowadzący postępowanie w pierwszej instancji. Z zasady tej wynika w szczególności uprawnienie sądu do tego, aby z dwóch przeciwstawnych źródeł wiedzy o zdarzeniach faktycznych wybrać jedno jako bardziej wiarygodne (por. wyrok SN z dnia 31 marca 2004 roku, III CK 410/02). Wybór taki musi zostać dokonany – stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego oraz z uwzględnieniem zasad doświadczenia życiowego oraz reguł prawidłowego i zgodnego z logiką rozumowania. Zasada swobodnej oceny dowodów przez sąd zostaje naruszona wówczas, gdy wnioski wyprowadzone przez sąd z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, tj. gdy występują sprzeczności w rozumowaniu, na którym oparł się sąd lub gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (por. wyrok SN z dnia 9 grudnia 2009 roku, IV CSK 290/09).

Należy wobec tego stwierdzić, że brak jest podstaw do przyjęcia, że sąd I instancji wydając wyrok w niniejszej sprawie przekroczył wyżej określone granice zasady swobodnej oceny materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.). Uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego zawiera wyjaśnienie, na jakich dowodach i przesłankach oparł się sąd I instancji dokonując ustaleń faktycznych oraz dlaczego odmówił wiarygodności dowodom przeciwnym (w tym zakresie nie jest zatem zasadny podniesiony przez powoda zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.). Nie zachodzą żadne logiczne sprzeczności w rozumowaniu przedstawionym w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego i nie ma także podstaw do tego, aby przyjąć, że jest to rozumowanie oparte na przesłankach sprzecznych z doświadczeniem życiowym.

Sąd I instancji dokonując ustaleń dotyczących niezamieszkiwania przez powoda w wyżej opisanym lokalu oparł się na zeznaniach części świadków, tj. córki powoda J. T., M. K., J. B. i Ł. M.. W szczególności, z zeznań J. T. wynika, że powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu już wówczas, gdy jego była żona i córka wyprowadzały się z tego lokalu, tj. w 2011 lub na początku 2012 roku (sam powód podał w pozwie, że jego była żona opuściła lokal w lutym 2012 roku – z zeznań J. T. złożonych we wcześniejszej sprawie o sygn. akt III C 142/11 wynika, że już w październiku 2011 roku powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu). Wersję zdarzeń wynikającą z zeznań tych świadków i z twierdzeń pozwanego uwiarygadniają dalsze okoliczności, przywołane przez sąd I instancji, to jest:

- treść dowodów wpłaty należności z tytułu czynszu dokonywanych przez powoda na rzecz pozwanego w marcu, maju, sierpniu, październiku i grudniu 2012 roku (k. 153) – były to wpłaty dokonywane kolejno w urzędach pocztowych w G., S., E. i C. (przy czym w C. w październiku i grudniu 2012 roku),

- fakt, iż w okresie do kwietnia 2013 roku (pismo powoda do pozwanego datowane na 22 kwietnia 2013 roku, k. 7) powód nie podjął żadnych działań, aby doprowadzić do ponownej, legalnej dostawy do spornego lokalu energii elektrycznej i gazu ziemnego, chociaż w lutym 2012 roku (jak wynika z pozwu) został na skutek zdjęcia przez byłą żonę powoda licznika zużycia energii elektrycznej odcięty dopływ tej energii do lokalu, a z kolei licznik zużycia gazu został zdjęty w dniu 2 kwietnia 2012 roku (k. 327).

Wyżej wskazane okoliczności uwiarygadniają zeznania tych świadków, którzy podali, że powód w okresie po wyprowadzeniu się jego byłej żony i córki ze spornego lokalu, nie zamieszkiwał w nim – do przełomu kwietnia i maja 2013 roku, kiedy to rozpoczęła się wymiana pism między powodem i pozwanym dotycząca ponownego założenia licznika energii elektrycznej i gazu oraz wypowiedzenia umowy najmu. Sąd Rejonowy trafnie wskazał na to, że powód nie wyjaśnił w sposób wiarygodny, dlaczego szeregu wpłat na rzecz pozwanego w okresie od marca 2012 roku do grudnia 2012 roku dokonywał przebywając poza Ł. – w szczególności powód nie wykazał w sposób wiarygodny tego, że jego pobyty poza Ł. w okresie objętym sporem miały charakter sporadyczny lub krótkotrwały, jak również nie przedstawił innych dowodów wpłaty, które potwierdzałyby, że wpłat na rzecz pozwanego powód dokonywał także przebywając w Ł.. Powód nie wykazał także w sposób wiarygodny tego, że w okresie od lutego 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku (data z wypełnionego przez powoda formularza wniosku do dostawcy energii, k. 6 odwrót) lub do 22 kwietnia 2013 roku (data pisma powoda z k. 7 kierowanego do pozwanego) podjął działania mające na celu przywrócenie legalnej dostawy energii elektrycznej do spornego lokalu.

Co do zeznań świadków mających potwierdzać przebywanie powoda w spornym lokalu stwierdzić należy, że dwoje z tych świadków (J. J. i B. S.) zeznało, że nie odwiedzali powoda w spornym lokalu – stąd też wątpliwe jest, czy świadkowie ci mogli posiadać wiedzę na temat tego, czy powód w tym lokalu przebywa (zamieszkuje) na stałe – w szczególności B. S. zeznała, że w mieszkaniu u powoda była po raz ostatni, kiedy jeszcze pozostawał on w związku małżeńskim (a zatem przed 2010 rokiem). Z kolei świadek E. M. wprawdzie podawała, że powód zamieszkiwał w spornym lokalu, jednakże zarazem zeznała, że powód „często wyjeżdżał do rodziny w całej Polsce”. Żaden ze świadków nie podał także w sposób precyzyjny i wiarygodny, w jakim dokładnie okresie energia elektryczna do lokalu powoda miała być dostarczana (bez odrębnej umowy z dostawcą tej energii) przez kabel poprowadzony przez okno z innego lokalu. Co więcej, samo przeprowadzenie takiego kabla nie świadczy jeszcze o tym, że powód w spornym okresie przebywał w lokalu częściej niż sporadycznie, a zatem że lokal ten stanowił centrum jego aktywności życiowej.

Dodać należy, że wprawdzie Sąd Rejonowy nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku do przywołanej przez powoda dokumentacji zdjęciowej (w tym tej z płyty CD na k. 343), jednakże dokumentacja ta nie wpływa na prawidłowość ustaleń sądu I instancji, gdyż ze złożonych przez powoda fotografii wynika tylko tyle, że w spornym lokalu w dacie wykonania danego zdjęcia znajdowały się meble, jak również palnik gazowy wraz z butlą na gaz, a przez okno przeprowadzono kabel (k. 84). Ze zdjęć tych nie wynika jednak w sposób wiarygodny, w jakiej dacie zostały one wykonane i nie zostało to wykazane żadnym dodatkowym dowodem. Co więcej, z faktu, że w danym lokalu znajdują się meble i palnik gazowy z butlą na gaz nie wynika jeszcze, że ktokolwiek w tym lokalu zamieszkuje, tj. że przebywa tam z zamiarem stałego pobytu. Z tych względów brak jest podstaw do przyjęcia, że sąd I instancji naruszył art. 217 i 232 k.p.c. pomijając w swoim rozumowaniu jakiegokolwiek istotne dla sprawy dowody zgłoszone przez stronę powodową – z tej samej przyczyny nie można dopatrzeć się w niniejszej sprawie naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. w zakresie dotyczącym wskazań zawartych w wydanym uprzednio w toku postępowania wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 lutego 2016 roku (k. 240, uzasadnienie k. 265). Ponownie zaznaczyć należy, że sąd I instancji wziął pod uwagę istotne dla rozstrzygnięcia sprawy dowody i dokonał ich oceny w sposób, który nie może zostać uznany za sprzeczny z art. 233 § 1 k.p.c.

Z kolei ustalenie, czy powód zamieszkiwał na kempingu przy ul. (...) w Ł. przez cały sporny okres trwający od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku czy tylko przez część tego okresu (z zeznań świadka J. T. wynikało, że powód

przebywał w wyżej wskazanym miejscu w okresie, gdy świadek i jej matka opuszczały sporny lokal, tj. w początkowym okresie 2012 roku) nie ma zasadniczego znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż istotne było ustalenie, że powód nie zamieszkiwał (tj. nie przebywał na stałe) w spornym lokalu a nie to, gdzie wobec tego powód na stałe przebywał.

W świetle dokonanych przez Sąd Rejonowy i uznanych przez Sąd Okręgowy za prawidłowe ustaleń faktycznych zasadne jest przyjęcie, że wypowiedzenie stosunku najmu dokonane przez pozwanego w maju 2013 roku na podstawie art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. nr 31 z 2005 roku, poz. 266 z późn. zmianami) było uzasadnione i prawnie skuteczne. Powód nie kwestionował tego, że czynsz najmu wyżej opisanego lokalu w skali całego roku był niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a z kolei zostało wykazane to, że przez okres ponad 12 miesięcy powód nie zamieszkiwał w opisanym w pozwie lokalu. Tym samym zostały spełnione obydwie ustawowe przesłanki wypowiedzenia wynikające z art. 11 ust. 3 pkt. 1 wyżej przywołanej ustawy, a zatem w wyniku skutecznego wypowiedzenia stosunek najmu łączący stron wygasł po upływie sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia trwającego od dnia 9 maja 2013 roku. Z tego względu nie zachodzą obecnie podstawy do uznania, że nadal istnieje między stronami stosunek najmu, jak również brak jest podstaw do ustalenia, że wyżej przywołane wypowiedzenie stosunku najmu było bezskuteczne (w szczególności nie ma znaczenia dla oceny jego skuteczności to, że w treści wypowiedzenia oznaczono lokal numerem 23a a nie numerem 23, skoro dla obydwu stron jasne było, jakiego lokalu dotyczy to wypowiedzenie).

W odniesieniu do drugiego z roszczeń zgłoszonych przez powoda (tj. w odniesieniu do roszczenia o złożenie wyżej opisanego oświadczenia woli przez pozwanego) stwierdzić należy, że sąd I instancji prawidłowo wskazał na brak podstawy prawnej (czy to w przepisie ustawowym czy w jakiegokolwiek czynności prawnej wiążącej dla stron w dacie zamknięcia rozprawy) dla przyjęcia, że na pozwanym spoczywa obowiązek złożenia tego rodzaju oświadczenia. Dodać należy, że nawet jeśli przyjąć, iż z art. 684 § 2 k.c. wynika obowiązek wynajmującego lokal mieszkalny polegający na tym, aby współdziałać z najemcą w zakresie niezbędnym do dostarczenia do tego lokalu w sposób stały paliwa gazowego (w szczególności poprzez składanie oświadczeń woli wymaganych przez przedsiębiorstwo, które ma dostarczać to paliwo do lokalu), to wyżej przywołany przepis nie ma zastosowania w sprawie niniejszej, skoro – jak wyżej ustalono – obecnie powód nie jest już najemcą spornego lokalu ani żadnej jego części.

Wobec powyższego apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadna.

Z uwagi na oddalenie apelacji powoda w całości powód jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne powinien na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zwrócić pozwanemu koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu wywołanym apelacją, tj. kwotę 135 zł, której wysokość ustalono na podstawie §10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z §2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800 z późniejszymi zmianami).