

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 27 lipca 2020 roku w sprawie III C 1064/18 z powództwa Miasta Ł. przeciwko R. O. i K. O. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, uzupełnionym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 29 października 2020 roku w tej samej sprawie

- w punkcie 1 oddalono powództwo;
- w punkcie 2 rozstrzygnięto o kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

W świetle uzasadnienia wskazanego wyroku Sąd I instancji ustalił, że Miasto Ł. jest następcą prawnym pierwotnego wynajmującego i obecnie właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Dnia 28 lipca 2007 roku Administracja (...) Ł. (...) działająca w imieniu Miasta zawarła z R. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...).

Zgodnie z postanowieniami umowy, pozwany jako najemca zobowiązał się płacić na rzecz powoda czynsz oraz świadczenia dodatkowe w ustalonych terminach. Nadto, w przedmiotowej umowie strony uzgodniły, że Miasto Ł. jako wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli R. O. wynajmie, podnajmie albo odda do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez zgody wynajmującego.

Miasto Ł. zarzuciło R. O., że mimo ciężących na nim obowiązkach wynikających z zawartej umowy najmu oddał do korzystania lokal D. A. i nie uzyskał na powyższe zgody wynajmującego. Wobec powyższego pismem z dnia 1 września 2017 roku powód złożył R. O. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Jako podstawę prawną zakończenia stosunku najmu wskazano art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Powyższe pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 13 września 2017 roku.

R. O. odwołał się, jednakże bez oczekiwanego przezeń rezultatu. Z racji wykonywanych obowiązków służbowych mieszkał pod wskazanym adresem w ograniczonym zakresie. Wyjeżdżał wówczas na liczne delegacje międzynarodowe oraz krajowe. Na przełomie 2016 i 2017 roku odwiedzał lokal bardzo rzadko, gdyż leczył kontuzję stawu skokowego i samodzielne funkcjonowanie i poruszanie się było w znaczącym stopniu utrudnione, tym bardziej codzienne poruszanie się między parterem a III piętrem, na którym znajduje się przedmiotowy lokal. W okresie tym lokal był doglądany przez zaprzyjaźnioną osobę, na wyraźną prośbę R. O., jednakże nie jest on w stanie określić ile czasu ta osoba spędzała w lokalu. Nadto, w towarzystwie osoby trzeciej, od której potrzebował pomocy przy wejściu na III piętro, pojawiał się raz – dwa razy w tygodniu w lokalu oraz utrzymywał stały kontakt z (...). W pozostałe dni przebywał w domu wolnostojącym położonym we wsi W., należącym do byłej konkubiny – M. J.. Był również zainteresowany wykupem spornego lokalu mieszkalnego. Ostatecznie R. O. 27 września 2017 roku odmówił opróżnienia lokalu.

Miasto Ł. powzięło informację o podnajmie spornego lokalu od konkubiny pozwanego, co potwierdzili lokatorzy. Z relacji sąsiadów wynika, że w lokalu nie mieszka pozwany tylko jakiś inny mężczyzna obcokrajowiec. Na stronie internetowej firmy (...) była wystawiona przez pozwanego oferta wynajmu tego mieszkania za kwotę 2.000 złotych. Nadto, w czasie przeprowadzania wywiadu środowiskowego przez administratora nieruchomości, drzwi od mieszkania otworzył obcokrajowiec.

R. O. w okresie wypowiedzenia umowy najmu był zarejestrowany jako osoba bezrobotna z prawem do zasiłku, który przysługiwał mu od 8 maja 2017 roku do 3 listopada 2017 roku. Na dzień 16 października 2018 roku w dalszym ciągu zarejestrowany był w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł., bez prawa do zasiłku. Nie pobierał on zasiłków ani renty czy emerytury. Obecnie prowadzi własną działalność gospodarczą. Zawarł związek małżeński z K. O.. Małżonkowie mieszkają w spornym lokalu, a także przebywają u teściów – rodziców K. O..

K. O. pracuje zarobkowo jako przedstawiciel medyczny za wynagrodzeniem około 4.000 netto złotych miesięcznie. Cierpi na chorobę H. oraz reumatoidalne zapalenie stawów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że podstawą dochodzonego roszczenia jest art. 222 § 1 k.c. Uszczegółowieniem tego przepisu, zdaniem Sądu I instancji, jest art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l.1, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Okresowe wyjazdy w celach zarobkowych czy też problemy zdrowotne uniemożliwiające wchodzenia po schodach na III piętro, gdzie położony jest sporny lokal, nie mogą być rozumiane jako rezygnacja z dotychczasowego miejsca stałego pobytu i zmiana miejsca zamieszkania. Właśnie te okresowe wyjazdy były w ocenie Sądu Rejonowego przyczyną ustalenia przez powoda, że pozwany nie przebywa pod danym adresem i w związku z tym oddał do korzystania lokal innej osobie bez zgody właściciela. Jak wskazał Sąd I instancji, pozwany w sposób przekonujący wykazał dlaczego nie przebywał wówczas w spornym lokalu, a także wyjaśnił fakt przebywania obcej osoby w tym mieszkaniu. Z tego względu powództwo oddalono.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania nie zostało uzasadnione – wyrok uzupełniono w tej części po sporządzeniu uzasadnienia merytorycznego, zaś Sąd Rejonowy orzekł w odmiennym składzie. Niemniej z zasadniczych powodów rozstrzygnięcia należy wywnioskować, że Sąd I instancji uznał powoda za przegrywającego sprawę w całości, w związku z tym obowiązane w całości zwrócić koszty pozwanemu, obejmujące koszty zastępstwa procesowego pozwanego przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu.

Apelację od omówionego wyżej wyroku w całości wywiódł powód, działając przez swojego pełnomocnika w osobie radcy prawnego. W apelacji zarzucono naruszenie zarówno prawa procesowego, jak i materialnego.

W zakresie prawa procesowego zdaniem apelującego doszło do naruszenia:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów, w szczególności zeznań pozwanych co do przyczyn niezamieszkiwania w lokalu;

W zakresie prawa materialnego zarzucono naruszenie:

- art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że nie zostały spełnione przesłanki wypowiedzenia umowy najmu, określone w tym przepisie.

Z tych względów wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku przez nakazanie obojgu pozwany opróżnienie przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwany R. O., reprezentowany przez adwokata ustanowionego z urzędu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazano, że apelacja jest bezzasadna. Sąd I instancji wbrew zarzutowi apelacyjnemu nie naruszył granic swobody w ocenie dowodów, zaś sam zarzut sformułowano ogólnikowo. Prawdłowo również przyjęto brak spełnienia przesłanek z art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l.

Pozwana nie wniosła skutecznie odpowiedzi na apelację. Pismo datowane na 14 czerwca 2022 roku (k. 171) zostało złożone po upływie dwutygodniowego terminu (art. 373<sup>1</sup> zd. II k.p.c.), który winien być liczony od doręczenia pozwanej odpisu apelacji, to jest od 13 stycznia 2021 roku (k. 150). Doręczenie to uznać należy za skuteczne, skoro pod tym samym adresem i przy tym samym dorosłym domowniku, potwierdzającym odbiór korespondencji, pozwana otrzymała zawiadomienie o terminie rozprawy 28 czerwca 2022 roku (k. 168), w wyniku którego złożyła 24 czerwca 2022 roku wspomniane pismo datowane na 14 czerwca 2022 roku (k. 171).

W trakcie rozprawy apelacyjnej 28 czerwca 2022 roku powód był reprezentowany przez nowego pełnomocnika w osobie adwokata. Do zamknięcia rozprawy apelacyjnej nie zmieniono stanowisk w sprawie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja jest zasadna w stopniu prowadzącym do zmiany zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności rozważyć należy zarzuty w zakresie prawa procesowego, jako determinujące prawidłowość ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelacji iż Sąd Rejonowy wykroczył poza granice swobodnej oceny dowodów. Należy zauważyć, że w istocie Sąd I instancji nie odmówił wiary dowodom zaferowanym przez powoda. Wprawdzie nie jest do końca jasne stwierdzenie tamtejszego Sądu, wskazujące na to iż notatka urzędowa pracownika powoda „nie jest dowodem sensu stricto” – Sądowi Okręgowemu w obecnym składzie bliższy jest pogląd, iż jest to najzupełniej pełnoprawny środek dowodowy o walorach dokumentu prywatnego – to jednak ostatecznie owego środka dowodowego nie zakwestionowano, a wręcz poczyniono na jego podstawie ustalenia faktyczne. Jednakże Sąd Rejonowy wyprowadzając wnioski z tegoż materiału, nie uwzględnił wskazań wiedzy oraz życiowego doświadczenia. W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadka Z. D., w połączeniu z dokumentami prywatnymi, w tym składanymi w postępowaniu przedsądowym własnymi oświadczeniami pozwanego, a także notatką służbową, będącą dokumentem prywatnym, w pełni uprawnionym jest poczynienie ustaleń iż pozwany przedmiotowy lokal podnajął odpłatnie osobie trzeciej, o czym świadczy: ogłoszenie o gotowości odpłatnego podnajęcia w internetowym serwisie ogłoszeniowym, niezamieszkiwanie z przyczyn zdrowotnych, wynikających z trudności w dostaniu się na III piętro, w lokalu przez dłuższy czas na przełomie lat 2016 i 2017, a wcześniej, w latach 2015 – 2016, pracy w W., dodatkowo w ramach delegacji krajowych i zagranicznych (pismo pozwanego datowane na 17 września 2017 roku, k. 19 – 20). Zeznania świadka Z. D., są tym bardziej wiarygodne, że w chwili ich składania z racji wieku świadek nie była już pracownikiem powoda (k. 74 00:02:58). Nie znaleziono podstaw do kwestionowania wspomnianej notatki służbowej z 26 czerwca 2017 roku (k. 24). Zważyć należało również, że w odpowiedzi na pozew pojawiło się zupełnie inne uzasadnienie napotkania obcej osoby, a to rzekome doglądanie mieszkania w czasie wakacji (k. 44) – gdyby tak było, nie jest jasne dlaczego argumentacja tego rodzaju nie pojawiła się już w piśmie pozwanego datowanym na 17 września 2017 roku. Wbrew treści odpowiedzi na pozew, w piśmie – skądinąd datowanym przez pozwanego na 27 września 2017 roku, a nie 27 października 2017 roku (k. 46 – 47) – pozwany w ogóle nie odnosił się do kwestii ujawnienia w lokalu osoby trzeciej, a wyłącznie do kwestii wymogów formalnych co do treści wypowiedzenia. Warto już w tym miejscu zaznaczyć jednak, że ustalenie odpłatności korzystania z lokalu przez osobę trzecią nie jest niezbędne. Ustalenie zaś tego, że z lokalu korzystała osoba trzecia, znajduje oparcie wprost w zeznaniach pozwanego, który dodatkowo wskazał iż nie jest w stanie określić okresu przebywania tej osoby w lokalu (k. 20).

W tych okolicznościach ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji zmodyfikowano w sposób wyżej opisany. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne, w szczególności co do sytuacji majątkowej małżonków, co ma znaczenie z punktu widzenia ustalenia uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

Przystępując do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego, zarzut ten uznano za słuszny. Jak się wydaje w świetle całości argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu, Sąd I instancji przyjął iż znaczenie dla spełnienia przesłanki z art. 11 ust 2 pkt 3 u.o.l. ma to, czy pozwany jako najemca, wprowadził się z przedmiotowego lokalu z zamiarem jego mniej lub bardziej trwałego opuszczenia, czy też tylko nie przebywał w nim z racji okoliczności obiektywnych, które uznać należy za usprawiedliwiające zaniechanie – zwłaszcza czasowe – przebywania w najmowanym od powoda lokalu.

Jednakże należy zauważyć, że tego rodzaju okoliczności mają znaczenie przy ocenie spełnienia przesłanki umożliwiającej wypowiedzenie stosunku najmu z odrębnie uregulowanej przyczyny, to jest określonej w art. 11 ust. 3 pkt 1 u.o.l., zgodnie z którym to przepisem właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. To na gruncie tego przepisu konsekwentnie przyjmuje się, że czasowe – uzasadnione określonymi przyczynami – przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, że najemca przestał mieszkać w danym lokalu i by zamienił dotychczasowe miejsce zamieszkania.

Tymczasem art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l. w ogóle nie odnosi się do kwestii zamieszkiwania w lokalu przez jego najemcę. Dla zastosowania tego przepisu okoliczność, gdzie zamieszkuje najemca, jest prawnie bez znaczenia. Podobnie bez znaczenia jest, czy osoba trzecia zajmuje lokal odpłatnie, czy bez wymogu uiszczenia opłat. Wystarczające jest korzystanie, choćby przejściowo, z lokalu przez osobę trzecią bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego. Ponieważ przepis odwołuje się również do części lokalu, podstawa wypowiedzenia najmu z art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l. wystąpi nawet wówczas, gdy najemca – pozostając nadal w lokalu – umożliwi osobie trzeciej korzystanie z części lokalu, a nie uzyska na to zgody wynajmującego, nawet wówczas, gdy nie będzie pobierał z tego tytułu żadnych korzyści.

Należy przy tym zauważyć, że niewątpliwie szeroko zakreślone granice podstawy wypowiedzenia najmu z art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l. w praktyce ograniczane są przez zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa najmu (art. 5 k.c.), niezależnie nawet od zwolnienia z obowiązku uzyskania pisemnej zgody wynajmującego na zamieszkanie z najemcą osób, względem których ciąży na najemcy obowiązek alimentacyjny (art. 688<sup>2</sup> k.c.). W okolicznościach niniejszej sprawy nie ma jednak podstaw do stosowania wyjątku z art. 5 k.c. już choćby dlatego iż nie jest sporne, że pozwany w ogóle nie zwracał się do powoda o udzielenie takiej zgody.

Uprawnienie pozwanej jest pochodną uprawnienia pozwanego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i swoją podstawę znajdować mogłoby jedynie w art. 688<sup>2</sup> zd. II k.c. Skoro zatem poczynione wyżej uwagi wskazują na brak tytułu prawnego po stronie pozwanego, analogicznie brak jest tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu również przez pozwaną.

Z tych wszystkich względów, a nadto wobec braku okoliczności skutkujących nieważnością postępowania, które winny być brane pod uwagę z urzędu, uznając zaskarżone orzeczenie za wadliwe, zaskarżony wyrok należało zmienić i orzec co do istoty sprawy (art. 386 § 1 k.p.c.), przez uwzględnienie powództwa, to jest nakazanie pozwanym opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu, przy czym należy zauważyć, wbrew ocenie Sądu Rejonowego, że powód nie dochodził roszczenia windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.), lecz – zgodnie z jasno dokonanym w pozwie wyborem (k. 7) – wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu, to jest wydania lokalu po zakończeniu najmu (art. 675 § 1 i – w stosunku do pozwanej – § 2, w obu przypadkach w związku z art. 680 k.c.). To ten obowiązek jest doprecyzowany, jednakże nie przez art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.l. – jak chciał Sąd I instancji, lecz przez art. 6e ust. 1 zd. I u.o.l., zgodnie z którym po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także ewentualnie zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 u.o.l., które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

Orzeczenie obowiązku opróżnienia lokalu rodzi konieczność dokonania z urzędu oceny, czy zasadnym jest orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do najmu socjalnego lokalu (art. 14 ust. 3 u.o.l.). W tym zakresie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego ustalono, że sytuacja majątkowa pozwanych – małżonków, wzajemnie obowiązanych do wspierania się niezależnie od obowiązującego ich ustroju majątkowego (art. 23 i 27 k.r.o.), pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Nie sygnalizowano na rozprawie żadnej zmiany okoliczności u pozwanego, zawodowo reprezentowanego, ani u pozwanej, należycie powiadomionej o terminie rozprawy. Przyjąć zatem należy iż oboje prowadzą własne przedsiębiorstwa, przy czym same dochody pozwanej kształtują się na poziomie 4.000 zł netto. Nie sposób zaś w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego przyjąć, iżby dochody własne pozwanego były istotnie niższe. W trakcie rozprawy przed Sądem Rejonowym pozwany sam wskazał, że razem z żoną mieszkają również u teściów. Wprawdzie pozwana określiła iż byłoby to niekomfortowe, jednakże w świetle zeznań pozwanego przyjąć należy iż taka możliwość istnieje, nawet niezależnie od – co jest podstawową przyczyną odmowy ustalenia prawa do najmu socjalnego lokalu – możliwości majątkowych pozwanych, których sytuacja materialna pozwala na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (art. 14 ust. 4 in fine u.o.l.).

Zmiana rozstrzygnięcia co do głównego przedmiotu sporu, powoduje konieczność rozstrzygnięcia na nowo o kosztach procesu. Powód zaskarżył wyrok w całości, zaś żądał zwrotu kosztów procesu już w pozwie. Na koszty procesu powoda złożyło się: 200 zł opłaty od pozwu, 240 zł opłaty za czynności radcy prawnego według stawki minimalnej (§ 7 pkt 1 r.o.r.3); łącznie 440 zł (art. 98 § 3 k.p.c.). Pozwani jako przegrywający sprawę w całości, obowiązani są zwrócić

powodowi całość kosztów (art. 98 § 1 k.p.c.), zaś wobec niepodzielnego obowiązku głównego – opróżnienia lokalu, zasadnym jest obciążenie pozwanych tymi kosztami solidarnie (art. 105 § 2 k.p.c. w związku z art. 380 § 1 k.c.).

Kosztami nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w I instancji należało w tych okolicznościach obciążyć Skarb Państwa – Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi (art. 29 ust. 1 p.a.4). Opłata za czynności adwokackie, powiększona o 23 % podatku od towarów i usług, wynosi 147,60 zł (§ 13 pkt 1 w związku z § 4 ust. 3 r.o.a.SP5).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 w związku z art. 391 § 1 zd. I k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego powoda złożyło się: 200 zł opłaty od apelacji oraz 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego według stawki minimalnej w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Okręgowym, przy uwzględnieniu iż w I instancji nie prowadził sprawy ten sam adwokat (§ 10 ust. 1 pkt 1 r.o.a.6); łącznie 380 zł. Pozwani obowiązani są zwrócić również te koszty solidarnie (art. 105 § 2 k.p.c. w związku z art. 380 § 1 k.c.). Apelację złożono po 7 listopada 2019 roku, zatem pozwani obowiązani są do uiszczenia również odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kosztów postępowania apelacyjnego, liczonych od uprawomocnienia się rozstrzygnięcia o tych kosztach do dnia zapłaty (art. 98 § 1<sup>1</sup> zd. I w związku z art. 391 § 1 zd. I k.p.c.).

1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Sąd I instancji uwzględniał brzmienie przepisów z chwili dokonania wypowiedzenia. Jednakże mający zastosowanie przepis pozostaje niezmienny od 1 I 2005 r.

2 Por. np.: wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 17 stycznia 2019 r., III Ca 1415/18, LEX nr 2666137.

3 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. – Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

4 Ustawa z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze (j.t. – Dz. U. z 2022 r. poz. 1184 z późn. zm.).

5 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (j.t. – Dz. U. z 2019 r. poz. 18).

6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.).