

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 lipca 2021 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II C 429/20, z powództwa Miasta Ł. przeciwko D. S. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi:

1. nakazał pozwanej D. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...);
2. ustalił, że pozwanej przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, opisanego w punkcie 1. wyroku, do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła:

1. obrazę przepisów prawa procesowego, która miała wpływ na treść orzeczenia w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, która przybrała charakter dowolnej w zakresie, w jakim Sąd I instancji przyjął, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do lokalu którego wydania domaga się powód w sytuacji, gdy strony zawarły w dniu 3 września 2019 roku ugodę na mocy której, zgodnie z zapewnieniami ze strony powoda, pozwanej po spłacie całości istniejącego zadłużenia zostało obiecane zawarcie z nią umowy najmu lokalu - a tym samym wytoczone powództwo o eksmisję jest bezzasadne i jawi się jako przedwczesne,

2. obrazę przepisów prawa materialnego w postaci art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie w zakresie, w jakim Sąd

I instancji dokonał niewłaściwej wykładni i interpretacji dokumentu zawartego przez strony w postaci umowy ugody z dnia 3 września 2019 roku a tym samym przyjął, że ugoda ta nie przywraca pozwanej tytułu prawnego do lokalu który obecnie zajmuje w sytuacji, gdy ze zgodnych ustaleń stron poczynionych na etapie popisywania ww. ugody, pozwana dostała od powoda promesę zawarcia umowy najmu po terminowej spłacie zadłużenia wynikającej z ugody, zaś pozwana tak na etapie poprzedzającym wniesienie pozwu o eksmisję, jak i w trakcie toczącego się postępowania na bieżąco spłaca swoje zadłużenie zgodnie z zobowiązaniem podjętym względem powoda w treści tejże umowy ugody,

3. obrazę przepisów prawa materialnego w postaci art. 222 § 1 k.c. poprzez jego bezpodstawne zastosowanie w niniejszej sprawie, skutkujące uwzględnieniem powództwa w całości w sytuacji, gdy wytoczone przez powoda powództwo jest przedwczesne, a pozwanej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą,

4. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, mający wpływ na jego treść w zakresie, w jakim Sąd I instancji przyjął że roszczenie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy biorąc pod uwagę sytuację życiową i zdrowotną pozwanej uwzględnienie roszczenia o eksmisję jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego a tym samym powództwo o eksmisję winno zostać oddalone wniesione przez powoda dopiero prawie dziesięć lat po wygaśnięciu stosunku najmu pomiędzy stronami.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelująca wniosła o zmianę skarżonego rozstrzygnięcia i oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie jako bezpodstawnej oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej była o tyle zasadna, że skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji w przeważającej części nie budzą wątpliwości. Stąd ustalenia te Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Jednakże Sąd Okręgowy wyeliminował z ustaleń faktycznych stwierdzenie, iż pismem z dnia 23 listopada 2009 roku powód wypowiedział A. S. i D. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego, zastępując je ustaleniem, iż pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostało skierowane do A. S. i D. S., a odebrał je A. S..

Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za częściowo zasadny.

Zarzut niewłaściwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w zakresie, w jakim Sąd I instancji przyjął, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do lokalu, którego wydania domaga się powód należało uznać za zasadny, jednakże z przyczyn innych niż dopatruje się tego pozwana. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał błędnej oceny dowodu w postaci pisma z wypowiedzeniem umowy najmu i wyciągnął z niego nielogiczny wniosek. W konsekwencji dokonał opisanego wyżej błędu

w ustaleniach faktycznych, uznając że umowa najmu została wypowiedziana A. S. i D. S.. Na etapie budowania stanu faktycznego nie należało przesądzać, komu skutecznie wypowiedziano umowę najmu. Zagadnienie to należy do oceny prawnej. Prawidłowa ocena omawianego dowodu winna doprowadzić Sąd wyłącznie do ustalenia, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy skierowano do obojga małżonków S., ale odebrało je jedno z nich. Dokonując nadinterpretacji dowodu już na etapie budowania podstawy faktycznej, Sąd Rejonowy odwołał się do błędnej interpretacji art. 222 § 1 k.c., związanej z przyjęciem, że

w okolicznościach tej sprawy pozwana wskutek wypowiedzenia umowy utraciła tytuł prawny do władania lokalem.

Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, w dacie zawarcia przez A. S. w dniu 23 maja 1995 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), obowiązywał przepis art.7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509), zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. A zatem, z mocy samego prawa, wobec wspólnego zajmowania owego lokalu przez D. S. i A. S., po zawarciu przez nich związku małżeńskiego w 1983 roku najemcami owego lokalu w dniu 23 maja 1995 roku stali się oboje małżonkowie, a nie tylko A. S., który zawarł umowę najmu. Także w świetle aktualnie obowiązującego przepisu art. 680¹ § 1 k.c., zgodnie z którym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, najemcami lokalu objętego pozwem byli oboje małżonkowie D. S. i A. S., a nie tylko zawierający umowę A. S.. Wprawdzie przepis art.680¹ § 1 k.c. wprowadzony został do Kodeksu cywilnego na mocy art. 26 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dopiero z dniem 10 lipca 2001 roku, jednakże stosownie do art. 27 ust. 1 tejże ustawy jej postanowienia znalazły zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Kwestia dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela lokalu uregulowana została w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 172). Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko

z przyczyn określonych w ust. 2- 5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z kolei według art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwolece

z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Przywołana regulacja ma na celu stworzenie mechanizmów chroniących trwałość stosunku prawnego dającego lokatorowi prawo do zajmowania określonego lokalu oraz wprowadzenie ograniczeń swobody wypowiedzenia stosunków prawno-mieszkaniowych przez właściciela, czego wyrazem są wymogi w niej przewidziane. A zatem skoro pozwana i jej zmarły mąż posiadali skuteczny względem powoda tytuł prawny do władania lokalem, to wypowiedzenie dokonane przez powoda musiało podlegać badaniu przez pryzmat przywołanego powyżej uregulowania, a zasadność żądania pozwu uzależniona była od tego, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu przez wynajmującego obojgu najemcom.

W tym względzie w pierwszej kolejności należało zatem wskazać, iż aby właściciel mógł skutecznie skorzystać z przysługującego mu uprawnienia do wypowiedzenia stosunku najmu lokalu powinien uprzedzić o tym najemcę na piśmie i wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Analiza akt przedmiotowej sprawy prowadzi jednak do przekonania, iż wypowiedzenie umowy najmu, jak również wcześniejsze wezwanie do uregulowania zaległości czynszowych, nie zostały doręczone pozwanej D. S..

Ze zwrotnego poświadczenia odbioru wypowiedzenia umowy najmu wynika jednoznacznie, że oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy skutecznie doszło do wiadomości jedynie A. S.. Natomiast w stosunku do pozwanej D. S. faktu takiego nie udowodniono. Sam fakt wymienienia w nagłówku pisma z dnia 23 listopada 2009 roku wypowiadającego umowę najmu imienia i nazwiska D. S. nie stanowi dowodu na to, że oświadczenie to doszło do niej w taki sposób, że mogła się z nim zapoznać. Nie można też przyjąć, że w stosunku do D. S. nastąpiło skuteczne doręczenie wezwania do zapłaty zaległości czynszowych z dnia 14 września 2009 roku, bowiem podobnie jak w przypadku wypowiedzenia umowy, pismo to w jednym egzemplarzu zostało skierowane na nazwiska obojga małżonków, jednakże odebrane jedynie przez A. S., na co wskazują przedstawione przez powoda dowody w postaci potwierdzeń odbioru. Z tego względu należało uznać, że w niniejszej sprawie nie tylko nie zostało wykazane skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwanej poprzez złożenie jej oświadczenia woli w tym zakresie, ale także w stosunku do pozwanej brak jest terminu początkowego, od którego rozpocząłby bieg dodatkowy termin miesięczny do zapłaty zaległości, który wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zaznaczenia wymaga, że nie ma żadnych podstaw, by arbitralnie przyjąć, iż pozwana tylko w związku z faktem, iż korespondencję odebrał jej mąż mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.).

Podkreślić należy, iż wypowiedzenie stosunku najmu jako doniosłe zdarzenie prawne dla lokatora winno być oceniane przez sądy w sposób bardzo restrykcyjny. Wypowiedzenie umowy najmu może być uznane za skuteczne tylko w sytuacji, gdy nie ma najmniejszych wątpliwości co do zachowania trybu zakreślonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż wszelkie wątpliwości winny być interpretowane na korzyść lokatora, jako strony zwykle słabszej, mniej zorientowanej w obowiązujących przepisach prawnych, zaś od wynajmującego wymaga się staranności

i skrupulatności przy wykonywaniu swoich uprawnień właścicielskich.

W przypadku występowania w stosunku najmu więcej niż jednego najemcy, wszystkie oświadczenia woli powinny być kierowane do najemców w sposób gwarantujący spełnienie warunków z art. 61 k.c., a więc osobno do każdego najemcy.

Mając powyższe na uwadze jako oczywisty jawi się wniosek, że skoro powodowe Miasto nie wyczerpało trybu przewidzianego ustawą o ochronie praw lokatorów dla wypowiedzenia stosunku najmu i nie doręczyło prawidłowo wypowiedzenia umowy obojgu najemcom to powoda oraz pozwaną w dalszym ciągu łączy stosunek najmu. Wobec

tego roszczenie powoda o wydanie lokalu nie mogło zostać uwzględnione. Pozwana dysponuje bowiem skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania lokalem.

Wobec wyżej wskazanej argumentacji Sąd Okręgowy odstąpił od oceny pozostałych zarzutów apelacji, gdyż stanowi ona wystarczającą podstawę do oceny merytorycznej trafności zaskarżonego orzeczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku w ten sposób, że oddalił powództwo.