

Sygn. akt III Ca 1430/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2017 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa R. P. i M. P.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie istnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 29 maja 2017 r., sygn. akt I C 1049/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Marcin Rak SSO Anna Hajda

Sygn. akt **III Ca 1430/17**

## UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli o ustalenie, że przysługuje im prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) oraz o zobowiązanie pozwanej gminy do zawarcia z powodami umowy najmu lokalu mieszkalnego, a także zasądzenie kosztów postępowania. W dalszym etapie postępowania sprecyzowali, że domagają się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu dokonanego przez pozwaną pismem z dnia 9 czerwca 2014 roku, alternatywnie na wypadek nieuwzględnienia tego żądania, wnieśli o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z powodami umowy najmu tego lokalu. Uzasadniając żądanie wskazali, że po wykonaniu na własny koszt remontu spornego lokalu powodowie w 4 lutego 2013 roku zawarli z pozwaną umowę jego najmu. Ze względu na zły stan budynku, w którym znajdował się lokal, powodowie zostali zwolnieni z opłat czynszowych za okres do dnia 30 czerwca 2013 roku. Powodowie pozostawali w przekonaniu, że zwolnienie to nie było ograniczone w czasie w związku z czym nie regulowali należności także w późniejszym okresie. Doprowadziło to do powstania zaległości, które stanowiły podstawę wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną pismem z 31 lipca 2014 roku. Następnie powodowie uregulowali zadłużenie, a pozwana wskazała im, że powinni wystąpić z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu. Ostatecznie, pismami z 1 i 12 lutego 2016 roku pozwana odmówiła zawarcia umowy najmu i wezwała powodów

do wydania lokalu. W ocenie powodów odmowa ta była nieuzasadniona. Kwestionowali prawidłowość wypowiedzenia umowy najmu wskazując na wadliwe doręczenie korespondencji w tym zakresie.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznała, że strony łączyła umowa najmu spornego lokalu, która jednak została skutecznie stronie powodowej wypowiedziana z dniem 31 lipca 2014 roku, a to z uwagi na występujące zaległości czynszowe. Zarzuciła, że powodowie ignorowali wielokrotnie kierowane do nich wezwania do zapłaty. Obecnie powodowie zajmują lokal bez tytułu prawnego i są obciążani odszkodowaniem z tego tytułu, a nadto niezasadnie odmawiają zwrotu lokalu. Pozwana dodała, że powodowie od kilku lat przebywają za granicą, a lokal bez zgody wynajmującego udostępnili osobom trzecim. Pozwana zarzuciła nadto, że powodowie nie spełniają przesłanek zawarcia umowy najmu wynikających z przepisów prawa miejscowego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy ustalił, że powodów na podstawie umowy z dnia 4 lutego 2013 roku wiąże z pozwaną stosunek najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...), a nadto zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów 455 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powodowie po zawarciu stosownej umowy z uprawnionym podmiotem, wykonali we własnym zakresie i na własny koszt kapitalny remont i uzupełnili wyposażenie techniczne lokalu położonego w G. przy ul. (...). Następnie, w dniu 4 lutego 2013 roku zawarli z pozwaną gminą umowę najmu tego lokalu. Po zamieszkaniu w lokalu pojawiły się grzyb i pleśń na ścianach, a to ze względu na zły stan techniczny budynku, w którym lokal był położony. W związku z tym została podjęta decyzja o obniżeniu powodom stawki czynszowej do czasu usunięcia tych niedogodności.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że w piśmie z dnia 12 czerwca 2013 roku, skierowanym do podmiotu działającego w imieniu pozwanej, powódka wskazała, że wyjeżdża za granicę. W treści pisma powódka wskazała osoby do kontaktu w sprawach dotyczących przedmiotowego lokalu oraz podała adres do korespondencji.

Sąd Rejonowy ustalił też, że na koncie lokalu powodów doszło do niedopłaty czynszu, co miało związek z przeciągającymi się pracami remontowymi w budynku. Wobec braku zapłaty czynszu pozwana wdrożyła procedurę eksmisyjną przy czym nie wezwała powodów do uregulowania zaległości czynszowych na adres wskazany przez nich jako korespondencyjny. Po uregulowaniu zaległości przez powodów pozwana zawiesiła procedurę eksmisyjną wskazując, że powodowie powinni wystąpić z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego po spłaceniu zadłużenia. Pomimo spłaty zadłużenia i wystąpienia ze stosownym wnioskiem pozwana odmówiła przyznania powodom tytułu prawnego do lokalu powołując się na fakt niezamieszkiwania w nim przez powodów. Jak ustalił Sąd Rejonowy powodowie wykonują pracę poza granicami kraju.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy zważył, że powodom przysługiwał interes prawny – w rozumieniu art. 189 k.p.c. – w wytoczeniu powództwa. Powodowie pozostawali bowiem w niepewności prawnej co do ich uprawnienia do zajmowania lokalu wskazanego w pozwie. Niepewność tą wzmacniało niestabilne i niełojalne zachowanie służb pozwanej, które z jednej strony wskazywały, że po uiszczeniu zaległości stosunek najmu będzie wznowiony, a następnie odmawiały zawarcia kolejnej umowy najmu.

Dalej Sąd Rejonowy powołał art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 – dalej jako u. o o.l.) nakładający na najemcę obowiązek informowania wynajmującego o zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną nieodebranej korespondencji kierowanej na dotychczasowy adres najemcy.

Według Sądu Rejonowego powodowie poinformowali pozwaną o zmianie adresu do korespondencji, a zatem pozwana nie miała podstaw do zastosowania fikcji doręczenia i zobowiązana była do przesyłania wszelkich pism w związku ze sprawą na wskazany adres korespondencyjny inny niż adres spornego lokalu – na który pozwana wysłała powodom wezwania do zapłaty poprzedzające wypowiedzenie. Jakkolwiek wezwanie to dotarło ostatecznie do powodów, to jednak pozwana nie wykazała, aby powodowie otrzymali je przed wypowiedzeniem umowy najmu. Jak natomiast wynika z art. 11 ust. 2 u. o o.l. wypowiedzenie z powodu zaległości czynszowych jest skuteczne, jeżeli najemca

pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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.

W takich okolicznościach wypowiedzenie umowy najmu było nieskuteczne, co oznaczało, że strony nadal łączyła sporna umowa.

Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że w kontekście przyczyny wypowiedzenia umowy najmu podanej w oświadczeniu o wypowiedzeniu tj. „pozostawania w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat” bez prawnego znaczenia dla rozpoznania sprawy pozostawały argumenty pozwanej jakoby powodowie opuścili lokal czy też oddali go nieuprawnionej osobie trzeciej.

Skutkowało to uwzględnieniem powództwa przez Sąd Rejonowy i orzeczeniem o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zarzucając naruszenie:

- art. 233§1 k.p.c. przez przyjęcie, że powodowie poinformowali pozwaną o zmianie miejsca zamieszkania gdy wskazali adres siostry powódki jako adres dla doręczeń pod którym to adresem nie przebywali; przyjęcie, że pozwana nie był uprawniona do stosowania fikcji doręczenia gdy powodowie nie wskazali nowego adresu zamieszkania; uznanie, że pozwany nie wezwał powodów do zapłaty gdy taki dokument przedłożył; bezpodstawne pominięcie, że powodowie nie poinformowali o adresie swojego pobytu trwającego dłużej niż 2 miesiące, do czego obligował ich z §7 umowy najmu;

- art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powodowie mieli interes prawny w wytoczeniu powództwa z uwagi na stan niepewności prawnej, gdy nie mieli oni wątpliwości co do skutecznego rozwiązania umowy wnosząc pozew o jej ponowne zawarcie;

- art. 6g u. o o.l. przez uznanie, że powodowie skutecznie poinformowali pozwaną o zmianie miejsca swojego zamieszkania, gdy wskazali adres pod którym nie mieszkali i pod którym pozwana nie mogła złożyć oświadczenia woli;

- art. 11 ust 2 pkt 2 u. o o.l. przez przyjęcie, że pozwana nie wezwała powodów do zapłaty przed wypowiedzeniem umowy najmu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Pozwana postawiła w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. Postawienie tego zarzutu jest jednoznaczne z kwestionowaniem poczynionych przez sąd I instancji ustaleń faktycznych. Stosowanie art. 233§1 k.p.c. sprowadza się bowiem do oceny dowodów i wyciągania z nich wniosków, na podstawie których ustalane są fakty istotne dla rozstrzygnięcia.

Skarżąca zdaje się niedostrzegać tej zależności. Lektura uzasadnienia omawianego zarzutu prowadzi bowiem do wniosku, że pod pretekstem stawiania zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. skarżąca w istocie kwestionuje prawidłowość dokonanej przez Sąd Rejonowy wykładni przepisów prawa materialnego. Co też istotne, Sąd Rejonowy nie ustalił – wbrew zarzutom apelującej – jakoby powodowie poinformowali ją o zmianie adresu zamieszkania. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy ustalił, iż powodowie wskazali pozwanej adres korespondencyjny, który niewątpliwie nie był adresem ich pobytu. Okoliczność ta nie była między stronami sporna, podobnie jak pozostałe istotne dla rozstrzygnięcia fakty dotyczące wykonania przez powodów remontu lokalu, uzyskania przez powodów tytułu prawnego do tego lokalu, oraz powstania zadłużenia z tytułu opłat. Nie było też sporne, że powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu w związku z zaległościami czynszowymi, jednak wezwanie do zapłaty, poprzedzające to wypowiedzenie, nie dotarło do powodów albowiem zostało przesłane nie na wskazany przez nich adres korespondencyjny, lecz na adres spornego lokalu, pod którym wówczas nie przebywali (oświadczenia pełnomocników na rozprawie odwoławczej k. 163). Poza sporem pozostawało nadto, że powodowie

po uzyskaniu informacji o istniejącym zadłużeniu uregulowali je i zgodnie z sugestiami pozwanej wystąpili do niej o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu, co jednak nie nastąpiło.

Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia czy powodowie mieli interes prawny – w rozumieniu art. 189 k.p.c. – w dochodzeniu określonego pozwem żądania, jak i rozstrzygnięcia, czy wskazanie przez niech adresu korespondencyjnego skutkowało koniecznością kierowania przez pozwaną pod tenże adres korespondencji dotyczącej lokalu.

W pierwszym aspekcie Sąd Okręgowy ocenił, że interes prawny powodów był w sprawie niewątpliwy. Wskazać bowiem trzeba, że omawiany interes występuje wówczas gdy powód oczekuje udzielenia ochrony ze względu na potrzebę uzyskania poprawy sytuacji prawnej i znaczenie dla obecnych i przyszłych, obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, a skutkiem uprawomocnienia się wyroku jest zakończenie definitywne sporów istniejących lub zapobieżenie powstaniu takich sporów w przyszłości. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa. Powodowie, pozostawali natomiast w niepewności co do przysługującego im prawa do lokalu, którym władali. Nie przysługiwało im przy tym jakiegokolwiek dalej idące roszczenie przeciwko pozwanej, które ten stan niepewności mogłoby usunąć i zapobiec dalszym sporom, w tym ewentualnej sprawie o eksmisję, którą mogłaby wytoczyć pozwana.

Wbrew zarzutom pozwanej wskazać trzeba, że to właśnie sposób sformułowania żądania pozwu dowodził istnienia tej niepewności, skoro powodowie w istocie nie byli pewni czy powinni domagać się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu czy zobowiązania pozwanej do ponownego zawarcia umowy.

Sąd Rejonowy ostatecznie uznał (czemu dał wyraz w sentencji), że powodowie domagali się ustalenia istnienia stosunku najmu. Takie określenie żądania przez sąd było prawidłowe. Wszak wolą powodów było uzyskanie orzeczenia, które potwierdzi ich tytuł prawny do lokalu. Jak się natomiast przyjmuje w orzecznictwie związanie granicami żądania pozwu nie wyklucza uwzględnienia przez sąd także niewyraźnie czy niewłaściwie sformułowanego żądania pozwu, jeżeli tylko da się ustalić rzeczywistą wolę strony powodowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 października 2015 r., V CZ 62/15 i powołane tam orzecznictwo).

Rozstrzygając o tym, czy powodom przysługuje prawo do lokalu należało ocenić, czy pozwana prawidłowo dokonała wypowiedzenia umowy najmu z dnia 4 lutego 2013 roku.

W tym aspekcie wskazać trzeba, że niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków najemcy lokalu samo w sobie nie prowadzi do rozwiązania stosunku najmu z mocy prawa. Wynajmujący w takiej sytuacji jest bowiem zobowiązany do dochowania procedury wskazanej w art. 11 ust 2 lub 3 u. o o.l. uzależniającej możliwość wypowiedzenia od zachowania określonych przesłanek oraz upływu stosownych terminów.

Wobec tego, skoro pozwana twierdziła, że podstawą wypowiedzenia umowy najmu były zaległości czynszowe, to prawidłowość czynności pozwanej podlegała badaniu tylko w tym aspekcie. W konsekwencji, bez znaczenia – dla oceny zasadności roszczenia w rozpoznawanej sprawie – pozostawało, czy powodowie zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe w spornym lokalu.

Istotnym było jedynie, czy pozwana dochowała procedury określonej w art. 11 ust 2 pkt 2 u. o o.l., to jest dokonała wypowiedzenia umowy najmu w chwili, w której powodowie pozostawali w zwłóce z zapłatą należności za lokal za trzy pełne okresy płatności pomimo pisemnego poinformowania ich o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Z niekwestionowanych okoliczności sprawy wynikało, że pozwana skierowała do powodów taką informację, lecz przesłała ją nie na wskazany przez powodów adres korespondencyjny ale na adres spornego lokalu, pod którym powodowie niewątpliwie wówczas nie przebywali.

Pozwana twierdziła tu, że wskazane wezwanie było skuteczne, a to w świetle zapisów umowy najmu oraz regulacji art. 6g u. o o.l. nakazującej stronom umowy najmu wzajemne informowanie się o każdej zmianie adresu zamieszkania lub siedziby trwającej dłużej niż 2 miesiące.

Według pozwanej powodowie nie uczynili zadość temu obowiązkowi, skoro poinformowali ją o adresie korespondencyjnym, który nie był adresem pobytu.

Rzecz jednak w tym, że art. 6g u. o o.l. nie zmienia zasad składania innym osobom materialnoprawnych oświadczeń woli wyrażonych w art. 61 k.c. Pozwala jedynie uznawać za skuteczne oświadczenia doręczone na ostatni znany stronie umowy adres zamieszkania/siedziby drugiej strony i to tylko w sytuacji gdy nie jest znany inny adres strony do której oświadczenie jest kierowane (por. K. Osajda w Komentarzu do ustawy o ochronie lokatorów, Wydawnictwo CH Beck, Wydanie 2, teza 12 do art. 6g) .

Generalnie, w przypadku oświadczeń woli obowiązuje ogólna zasada wyrażona w art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c., zgodnie z którą oświadczenie woli uważa się za złożone z chwilą, w której doszło ono do drugiej strony w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią. Do przyjęcia, że oświadczenie zostało złożone, uznaje się za wystarczające to, że adresat miał możliwość zapoznania się z treścią pisma, natomiast fakt, iż z własnej woli z tej możliwości nie skorzystał, pozostaje bez wpływu na skuteczność złożenia oświadczenia.

Przepis art. 61 k.c. kierowany jest zarówno do podmiotu składającego oświadczenie, jak i do adresata oświadczenia. Oznacza to, że nie jest możliwe uznanie fikcji doręczenia jeżeli składający oświadczenie zna miejsce pod którym odbiorca oświadczenia może się z nim zapoznać, jednak ignoruje tę wiedzę i kieruje oświadczenie tak, że odbiorca z pewnością nie będzie się mógł z nim zapoznać.

Dokonując zatem wykładni art. 6g u. o o.l. w świetle art. 61 k.c. wskazać trzeba, że nawet w sytuacji, w której najemca nie powiadomi wynajmującego o innym miejscu zamieszkania, to doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres jest skuteczne chyba, że najemca wskaże niebędący adresem zamieszkania adres korespondencyjny, pod którym będzie się mógł zapoznać z treścią kierowanej do niego korespondencji.

W rozpoznawanej sprawie omawiane reguły interpretacyjne, poprzez art. 65 k.c., stosować należało także do wykładni w istocie tożsamego w treści z art. 6g u. o o.l. zapisu §7 umowy najmu.

Skoro zatem powodowie wskazali pozwanej adres korespondencyjny to pozwana zobowiązana była do kierowania pod ten adres korespondencji dotyczącej lokalu, czego nie podważał fakt braku zamieszkiwania tam powodów. Pozwana znając ten adres nie była bowiem uprawniona do stosowania fikcji doręczenia z art. 6g u. o o.l., pod adresem spornego lokalu, skoro niewątpliwie powodowie w lokalu tym nie przebywali (o czym pozwana wiedziała) i nie mogli zapoznać się z treścią kierowanego do nich wezwania.

W konsekwencji skierowane przez pozwaną na adres spornego lokalu wezwanie do zapłaty poprzedzające wypowiedzenie umowy najmu uznać należało za bezskuteczne, w efekcie czego nie ziściły się przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust 2 pkt 2 u. o o.l.

Oznaczało to, że strony nadal łączy umowa najmu z 4 lutego 2013 roku, o czym prawidłowo orzekł Sąd Rejonowy.

Zatem apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz powodów należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej odpowiedniej do wartości przedmiotu zaskarżenia, ustalonej na podstawie §2 pkt 2 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku, w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

SSO Maryla Majewska – Lewandowska SSO Marcin Rak SSO Anna Hajda