

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2014 roku w sprawie z powództwa H. D. (1) przeciwko S. S., I. M. (1) i D. S. z udziałem interwenienta ubocznego Miasta Ł. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny w punkcie 1. nakazał pozwanym S. S., I. M. (1), D. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w Ł., w pkt. 2. ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w pkt. 3 nie obciążył pozwanych kosztami postępowania. (wyrok – k. 89)

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy podał, że w dniu 22 marca 2012 roku pozwany S. S. zawarł na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. W lokalu pozwany zamieszkiwał wraz ze swoją konkubiną I. M. (1) i ich 4-letnim synem D. S.. Pismem z dnia 13 września 2012 roku (doręczonym pozwanemu w dniu 1 października 2011 roku) H. D. (1) poinformował S. S. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu wobec nie uregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonym terminie i wyznaczył dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu czynszu. Kolejnym pismem z dnia 24 stycznia 2013 roku H. D. (1) wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013 roku oraz wezwał pozwanych do jego opróżnienia. Pozwany S. S. otrzymał powyższe wypowiedzenie umowy najmu w dniu 24 stycznia 2013 roku. Pozwany S. S. nie kwestionował skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy najmu. Zadłużenie pozwanych na dzień 10 grudnia 2012 roku wynosiło 2 356 złotych. Na dzień sporządzenia wypowiedzenia umowy pozwani posiadali zaległości czynszowe przekraczające wysokość trzymiesięcznego czynszu. Pozwani w zakreślonym w wezwaniu terminie nie uregulowali zadłużenia i nie opuścili zajmowanego lokalu.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu. Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 675 k.c. oraz art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.), wskazując, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane pismem dnia 24 stycznia 2013 roku uznać należało za skuteczne, gdyż powód przedstawił dowód, że przed sporządzeniem tego wypowiedzenia wezwał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu wraz z uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Pismo takie doręczono pozwanym w dniu 1 października 2012 roku. W treści wezwania wyznaczono dodatkowo termin 30 dni od otrzymania wezwania do zapłaty należności oraz umieszczono informację o zamiarze wynajmującego wypowiedzenia umowy najmu. Kolejną przesłanką skuteczności wypowiedzenia, oprócz zaistnienia i podania przyczyn wypowiedzenia oraz wspomnianego uprzedzenia najemcy o zamiarze wypowiedzenia najmu, jest zdaniem Sądu Rejonowego przewidziany w cytowanym przepisie wpływ, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, miesięcznego terminu wypowiedzenia. W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanymi wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego. Okoliczności te nie były kwestionowane przez pozwanych. Z wpływem okresu wypowiedzenia, powód mógł się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwany S. S. oraz wraz z nim zamieszkujący pozwana I. M. (2) i D. S. zajmują lokal bez tytułu prawnego. Wobec czego Sąd nakazał opróżnienie lokalu przez pozwanych.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł pozwany S. S., wnosząc o powtórne wnikliwie rozpoznanie dotychczasowych, jak i nowych faktów związanych ze sprawą o sygn. akt I C 443/13, gdyż zdaniem skarżącego w uzasadnieniu wyroku występują rażące nieścisłości. Pozwany wskazał, że Sąd dopuścił się błędu w ustaleniach faktycznych polegających na:

a) uznaniu, że grudniu 2010 roku pozwany S. S., wobec powoda H. D. (2) posiadał zadłużenie dotyczące należności czynszowych w wysokości 2.356 zł, co zdaniem skarżącego nie jest prawdą;

b) błędnym ustaleniu, iż pozwany w dniu 1 października 2011 roku otrzymał pismo od właściciela lokalu dotyczące zamiaru wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu;

c) pominięciu okoliczności, iż w wykonaniu umowy najmu zawartej w dniu 22 marca 2012 roku pomiędzy S. S., a H. D. (2) pozwany wpłacił powodowi do ręki kwotę 25.000 złotych, co do której do tej pory nie otrzymał pokwitowania.

Pozwany wskazał nadto, że obecnie I. M. (2) wraz z synem D. S. muszą zamieszkać w osobnym lokalu nr (...) mieszczący się na ulicy (...) w Ł.. Pozwany jest zatrudniony na umowę o pracę w firmie wielobranżowej z zarobkami kształtującymi się w wysokości najniższej krajowej i dodatkowo na syna płaci alimenty w wysokości 300 złotych. Apelujący wniósł o przyznanie mu lokalu zastępczego od powoda lub odstąpienie od wyroku eksmisji, wskazując, iż nie ujawniono na jaki cel zostały przeznaczone tak duże pieniądze, tj. 25.000 zł które zostały przez niego wpłacone, podnosząc, iż na dzień dzisiejszy zobowiązania pozwanego wobec powoda są o wiele niższe. (apelacja – k. 98, k. 107)

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny wniósł o jej oddalenie, podnosząc iż jest ona bezzasadna, w szczególności w zakresie żądania przyznania mu lokalu zastępczego. Interwenient uboczny podał, że pozwany nie jest już lokatorem, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, albowiem wypowiedziano mu umowę najmu, co potwierdził własnoręcznym podpisem na piśmie z dnia 24 stycznia 2013 roku, stanowiącym wypowiedzenie. Nie spełnia również przesłanek z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów... koniecznych do przyznania lokalu socjalnego. Jak wynika z apelacji pozwanego, jest on zatrudniony na umowę o pracę, ma więc stałe dochody, a okoliczność, że płaci alimenty na syna nie uprawnia go do żądania zapewnienia lokalu socjalnego. Ponadto jak wskazuje apelujący Pani I. M. (2) i D. S. mają zapewnione miejsce zamieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. (odpowiedź na apelację – k. 121-122)

W piśmie procesowym z dnia 27 października 2014 roku pełnomocnik pozwanego wyznaczony z urzędu poparł apelację pozwanego z dnia 17 marca 2014 roku, a ponadto w ramach zaskarżania przytoczył nową argumentację prawną na uzasadnienie apelacji oraz podniósł nowe zarzuty do zaskarżonego wyroku oraz nieważność postępowania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. nieważność postępowania (art. 379 pkt. 5 w zw. z art. 117 § 5 k.p.c.) poprzez pozbawienie pozwanego możliwości obrony swoich praw w wyniku nieuwzględnienia wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu w postępowaniu przed Sądem I Instancji, w sytuacji, gdy strona swoim zachowaniem wykazała nieznaną regułę postępowania lub nieporadność prowadzącą do tego, że przy faktycznym i prawnym skomplikowaniu sprawy nie była w stanie wykorzystać prawnych możliwości prawidłowego jej prowadzenia; także w odniesieniu do uwzględnienia oświadczenia o cofnięciu wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu;

2. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na wynik sprawy, przez przyjęcie do ustaleń faktycznych, że:

a) zaległość z tytułu czynszu i innych opłat za używanie lokalu wynosiła do 10 grudnia 2012 roku 2.356 zł, podczas gdy zaległość ta wynosiła co najwyżej kwotę 1.569,12 zł lub była nawet mniejsza;

b) powód poinformował na piśmie pozwanego S. S. o zamiarze rozwiązania z nim umowy najmu z dnia 22 marca 2012 roku, podczas gdy powód nigdy skutecznie tego nie dokonał;

c) pozwany, I. M. (2) i D. S. mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu, w sytuacji, gdy po pierwsze lokal ten nie był gotowy do zamieszkania, a po drugie z uwagi na relację pomiędzy pozwanym, a I. M. (2), pozwany nie mógł zamieszkać w tym samym lokalu z konkubiną i synem;

3. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 231 k.p.c. oraz art. 230 k.p.c. poprzez uchylenie się od wyprowadzenia z dowodów przeprowadzonych w sprawie okoliczności faktycznych wprost z nich wynikających, co do załączonych do pozwu pism, ustalając w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku, że:

- zaległość z tytułu korzystania z lokalu wynosiła 2.356 zł na dzień 10 grudnia 2010 roku, podczas gdy w tym czasie pozwany nie korzystał z przedmiotowego lokalu (umowa najmu została zawarta dopiero 22 marca 2012 roku);
- pismo z 13 września 2012 roku zawierające informację o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wezwanie do uregulowania rzekomych zaległości w zapłacie czynszu zostało pozwanemu doręczone 1 października 2011 roku, podczas gdy pismo to po pierwsze zostało uznane za nie podjęte w terminie 1 października 2012 roku, a po drugie nie miało szans dotarcia do adresata – pozwanego ze względu na błędny adres, na które zostało wysłane, a co za tym idzie – pozwany nigdy nie został poinformowany przez powoda o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz nie został wezwany do uregulowania jakichkolwiek należności dot. Przedmiotowego lokalu w dodatkowym jednomiesięcznym terminie;
- nieustalając, że pozwany jest osobą niepełnosprawną, na co wskazywały wprost jego zeznania;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów:

- w sposób niewszechstronny, z uwagi na pominięcie dowodu z zeznań pozwanego, co do jego niepełnosprawności i sytuacji materialnej. Uwzględnienie tego dowodu mogłoby doprowadzić do zupełnie innej – odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sąd oceny pozostałego materiału dowodowego, a zwłaszcza kwestii oceny całokształtu okoliczności przemawiających za przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego;
- w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do dowodu z zeznań I. M. (2), która zeznała, że lokal który najęła wymaga remontu i nie może się o to doprosić pozwanego - co Sąd ocenił jako wskazanie na możliwość i deklarację gotowości do zamieszkania w tymże lokalu przez nią i syna, a także przez pozwanego. Takiej wersji przeczą zasady doświadczenia życiowego w świetle których nie jest możliwe zamieszkanie w nieprzygotowanym do tego lokalu, a ponadto, z samego faktu prośbienia kogoś o wykonanie remontu nie można domniemywać zaproszenia go do wspólnego zamieszkania lub udzielenia na to zgody;
- w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania. W świetle tych zasad nie można zaakceptować jako dowodu na okoliczność uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pisma z dnia 13 września 2012 roku, w sytuacji, w której pismo to zostało skierowane pod adres inny niż adres pozwanego. Sąd uznając ten dowód za wiarygodny i opierając ustalenia faktyczne w zakresie procedury rozwiązania umowy najmu przekroczył granice swobodnej oceny, bowiem w świetle zasad logicznego rozumowania pozwany nie został poinformowany o zamiarze rozwiązania umowy najmu oraz zaległościach w świadczeniach, nie został mu także skutecznie wyznaczony dodatkowy jednomiesięczny termin na ich uregulowanie;

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe uzasadnienie prawne i faktyczne orzeczenia przez niewskazanie powodów, dla których Sąd meriti uznał, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu, a także dlatego Sąd nie uznał, że niepełnosprawność pozwanego stanowi samodzielną podstawę do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego;

4. naruszenie prawa materialnego przez:

a) błędne zastosowanie art. 14 ust1 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2014.150 j.t) dalej ustawa o ochronie praw lokatorów) w wyniku przyjęcia, że pozwany należy do kategorii osób objętych dyspozycją tego przepisu, w sytuacji, gdy pozwany nie utracił prawa do lokalu;

b) niezastosowanie art. 14 ust. 4 pkt. 2 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2014.150 j.t) dalej ustawa o ochronie praw lokatorów) i nieprzyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego w sytuacji, w której pozwany jest osobą niepełnosprawną w myśl ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.), a ponadto w dacie orzekania był osobą posiadającą status osoby bezrobotnej;

c) błędną wykładnię art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie, w jakim Sąd uznał za zakończony stosunek najmu pomiędzy stronami niniejszego postępowania, w sytuacji, gdy nie wystąpił niezbędny do zakończenia stosunku prawnego warunek polegający na uprzedzeniu lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;

5. Na mocy art. 368 § 1 pkt. 4 k.p.c. w zakresie wniosków dowodowych pełnomocnik pozwanego wniósł o dopuszczenie dowodu z :

a) dokumentów w postaci dziewięciu potwierdzeń wpłat z tytułu czynszu oraz opłat za używanie przedmiotowego lokalu od czerwca do października 2012 roku dokonywanych przez powoda, na okoliczność ustalenia zaległości w zapłacie w/w tytułów; kserokopii wypisu z treści orzeczenia z 7 maja 2005 roku Obwodowej Komisji Lekarskiej do Spraw Inwalidztwa i Zatrudnienia Nr 10 w Ł. na okoliczność ustalenia, że pozwany jest osobą niepełnosprawną; świadectwa pracy z dnia 30 kwietnia 2014 roku na okoliczność zakończenia stosunku pracy pozwanego z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., pisma kuratora zawodowego z 5 kwietnia 2011 roku, postanowienia prokuratora Prokuratury Rejonowej dla Łodzi – Widzewa w Ł. w sprawie sygn. akt ZZD-2229/13 z 27 grudnia 2013 roku, postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi VII Wydziału Rodzinno i Nieletnich z 30 marca 2011 roku w sprawie sygn. akt VII Nsm 230/11 na okoliczność relacji pomiędzy pozwanym, a I. M. (2) – dla wykazania, że pozwany nie mógł zamieszkać w lokalu, do którego tytuł prawny miała konkubina, umowy o pośrednictwo z 19 marca 2012 roku, faktury VAT Nr (...) na okoliczność wykazania, że pozwany w rzeczywistości miał inny niż najem tytuł prany do przedmiotowego lokalu;

b) przesłuchania stron z ograniczeniem do strony pozwanej na okoliczność sytuacji rodzinnej pozwanego, braku możliwości zamieszkania z pozwaną i synem w lokalu przez nią zajmowanym, zapłaty powodowi kwoty 25.000 zł w marcu 2012 roku przy okazji podpisania umowy najmu przedmiotowego lokalu i celu dokonania zapłaty tej kwoty, pozostałych okoliczności wskazanych w uzasadnieniu do niniejszego pisma.

W konkluzji powyższych zarzutów pełnomocnik pozwanego wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienia postępowania w całości i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

2. ewentualnie w przypadku niestwierdzenia nieważności o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa,

- ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozwanemu oraz osobom, których dotyczył nakaz opróżnienia przedmiotowego lokalu,

- ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;

3. zasądzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego za pomoc prawną udzieloną S. S. z urzędu, w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej, określonej w §10 ust. 1 w zw. z §13 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.), oświadczając, że koszty te nie zostały przez pozwanego opłacone w całości lub części.

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

apelacja pozwanego okazała się uzasadniona na tyle, że doprowadziła do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia i oddaleniem powództwa.

Na wstępie należy zaznaczyć, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji strony nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, których występowanie Sąd ten oceniać musi także z urzędu. Wiążącymi dla Sądu drugiej instancji są natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, które zostały wyartykułowane w apelacji przy czym w granicach zaskarżenia Sąd ten bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex 341125). Zatem przed przystąpieniem do analizy argumentacji zaprezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pod kątem zarzutów apelacyjnych i obowiązujących przepisów prawa materialnego sąd odwoławczy bada, czy

w sprawie miały miejsce takie okoliczności, których zaistnienie skutkować musi przyjęciem, że zachodzą przesłanki określone w art. 379 k.p.c., a świadczące o nieważności postępowania.

W pierwszej kolejności należy odnieść się jako do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania pierwszoinstancyjnego, której apelujący upatruje w fakcie nieuwzględnienia wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu w postępowaniu przed Sądem I Instancji, w sytuacji, gdy zdaniem apelującego strona swoim zachowaniem wykazała nieznaną reguł postępowania lub nieporadność prowadzącą do tego, że przy faktycznym i prawnym skomplikowaniu sprawy nie była w stanie wykorzystać prawnych możliwości prawidłowego jej prowadzenia; także w odniesieniu do uwzględnienia oświadczenia o cofnięciu wniosku

o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, tym samym pozwany pozbawiony został możliwości obrony swoich praw.

W ocenie Sądu Odwoławczego zarzut ten nie jest trafny. W judykaturze podkreśla się, że pozbawienie strony możliwości obrony skutkujące nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.) występuje wówczas, gdy strona, wbrew swej woli, z powodu wadliwych czynności procesowych sądu zostaje pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutków tego uchybienia nie można było usunąć w dalszym toku postępowania przed wydaniem wyroku w danej instancji i to bez względu na to, czy działanie strony mogło mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220, z dnia 10 stycznia 2001 r., I CKN 999/98, nie publ., z dnia 10 lipca 2002 r., II CKN 822/00, nie publ., z dnia 10 czerwca 1974 r., II CR 155/74, OSPiKA 1975, nr 3, poz. 66 i z dnia z dnia 24 lutego 2011 r., III CSK 137/10, nie publ., z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 84/10, LEX nr 621352; z dnia 10 grudnia 2009 r., III CSK 86/09, LEX nr 610166; z dnia 4 marca 2009 r., IV CSK 468/08, LEX nr 515415).

O pozbawieniu możliwości obrony swoich praw można mówić wówczas, gdy strona została pozbawiona uprawnień procesowych wskutek wadliwego postępowania Sądu, a nie wtedy, gdy na skutek własnego działania z uprawnień tych nie skorzystała (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r. w sprawie IICSK 156/09 LEX nr 603162; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r. w sprawie III UK 16/09 LEX nr 518055).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy pozwany na terminie rozprawy w dniu 23 sierpnia 2013 roku wprost oświadczył, że wobec stanowiska pełnomocnika powoda cofa swój wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Zatem nierozpoznanie wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu przez Sąd pierwszej instancji wynikało z oświadczenia strony o cofnięciu tego wniosku. Pozwany zaniechał tego na skutek własnego wyboru, co nie może uzasadniać zarzutu nieważności. O nieważności postępowania z przyczyny pozbawienia strony możliwości obrony jej praw nie można mówić w sytuacji, w której strona na skutek własnego działania z przysługujących jej uprawnień procesowych nie skorzystała. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 marca 2013 roku, V ACa 14/13, LEX nr 1321929) W ocenie Sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy motywacja pozwanego pozostaje bez wpływu na skuteczność cofnięcia wniosku. Pozwany nie znajdował się także w stanie wyłączającym świadome albo swobodne wyrażenie woli. Wobec faktu cofnięcia przez pozwanego wniosku o ustanowienie pełnomocnika, stał się on bezprzedmiotowy. Trudno zatem uznać powyższy zarzut nieuwzględnienia wniosku za zasadny, skoro nie podlegał on merytorycznej kontroli sądu. Na marginesie już tylko wspomnieć należy, iż odmowa uwzględnienia przez sąd

wniosku strony o ustanowienie dla niej adwokata lub radcy prawnego nie może być oceniana, jako powodująca nieważność postępowania z powodu pozbawienia możliwości obrony swych praw. Tylko wyjątkowo dopuszcza się możliwość kwalifikowania odmowy przyznania pomocy prawnej z urzędu bądź nierozpoznania wniosku o taką pomoc jako powodujące nieważność postępowania wskutek pozbawienia strony możliwości obrony jej praw. Dotyczy to szczególnych sytuacji, gdy strona swoim zachowaniem wykazuje nieznaną reguł postępowania lub nieporadność, prowadzącą do tego, że przy faktycznym lub prawnym skomplikowaniu sprawy nie jest w stanie wykorzystać prawnych możliwości prawidłowego jej prowadzenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 roku, I CZ 51/13, LEX nr 1375317, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2013 roku, I PK 3/13, Lex nr 1383242). Podejmowane przez pozwanego czynności procesowe nie wskazują ani na nieporadność, ani na nieznaną zasad postępowania.

W tym stanie rzeczy za niezasadny należy uznać zarzut nieważności postępowania poprzez pozbawienie pozwanego możliwości obrony swoich praw w wyniku nieuwzględnienia wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacyjnych należy zaznaczyć, że wprawdzie zgodnie z petitum apelacji została ona skierowana wobec całości wyroku, Sąd ograniczy się do tych, które skutkowały zmianą rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Nie ulega wątpliwości, iż kluczowe znaczenia ma ustalenie, czy zostały spełnione przesłanki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Okręgowy akceptuje dokonane przez sąd pierwszej instancji i nie kwestionowane przez skarżącego ustalenia faktyczne z wyjątkiem ustalenia, że pismem z dnia 13 września 2012 roku (doręczonym pozwanemu w dniu 1 października 2011 roku) H. D. (1) poinformował S. S. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu wobec nieuregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonym terminie i wyznaczył dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu czynszu.

Pismo to zostało bowiem wysłane listem poleconym na adres: ul. (...), (...)-(…) Ł., było dwukrotnie awizowane, drugi raz 21 września 2012 roku i nie zostało odebrane przez pozwanego S. S.. Przesyłka została zwrócona w dniu 1 października 2012 roku z adnotacją „nie podjęto w terminie”. (dowód: pismo z dnia 13 września 2012 roku – k. 11, potwierdzenie odbioru – k. 12)

Oceniając roszczenie powoda w tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zasadny jest przede wszystkim zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 675 k.c. i art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) oraz związany z nim zarzut na ruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i poczynienia błędnych ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu, iż doszło do wypowiedzenia stosunku najmu. Przepis art. 11 ust. 1 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W ust. 2 pkt 2 tego artykułu zastrzeżono, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest 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. Z brzmienia cytowanych przepisów jasno wynika, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i należności bieżących, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Rację ma skarżący, zarzucając Sądowi Rejonowemu niewłaściwą ocenę materiału dowodowego przy rozstrzygnięciu kwestii uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenie mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności, a zatem naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., a w

konsekwencji art. 675 k.c. oraz art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie bowiem z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy, oceniając materiał dowodowy, przekroczył jednak granice swobodnej oceny dowodów. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy rozstrzygając, wedle dyspozycji art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) błędnie uznał jako dowód na okoliczność uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pismo z dnia 13 września 2012 roku, w sytuacji, w której pismo to zostało skierowane pod adres inny niż adres pozwanego, co skutkowało błędem w ustaleń faktycznych polegającym na przyjęciu, iż powód poinformował na piśmie pozwanego S. S. o zamiarze rozwiązania z nim umowy najmu z dnia 22 marca 2012 roku i wyznaczył mu dodatkowo jednomiesięczny termin na uregulowanie zaległych należności. O ile przesyłka ta była adresowana na nazwisko pozwanego, to wskazany adres tj. (...) ul. (...) nie jest adresem jego zamieszkania. Tak więc minimum niezbędnym dla uznania przesyłki, w okolicznościach niniejszej sprawy, było ustalenie, że została ona wysłana na prawidłowy adres. Niemniej jednak Sąd Rejonowy rozstrzygając kwestię skutecznego uprzedzenia strony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia stronie dodatkowego terminu, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poczynionych przez siebie w tym zakresie ustaleń, w żaden sposób nie poddał prawidłowej ocenie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, że oświadczenie woli doręczona adresatowi w drodze awiza jest złożone z chwilą jego dokonania, jeżeli adresat już wówczas miał możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r. V CSK 215 /11, Legalis 496902). Ciężar dowodu w tym zakresie obciąża autora oświadczenia w tym sensie, że musi on wykazać, że do złożenia oświadczenia doszło w warunkach umożliwiających zapoznanie się z nim w normalnym toku czynności. (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2010 roku, II PK 295/09, Legalis 387665). W realiach niniejszej sprawy przyczyną nieodebrania wezwania było to, iż została ona przesłana na nieprawidłowy adres, tym samym pozwany nie miał możliwości podjęcia awizowanej korespondencji. Nie sposób w tych okolicznościach przyjąć, że pozwany mógł w normalnym toku czynności zapoznać się z z treścią informacji zawartej w piśmie z dnia 13 września 2012 roku. Brak zatem podstaw do ustalenia, że powód skutecznie wyznaczył pozwanemu termin do zapłaty zaległości w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów.

Biorąc pod uwagę powyższe nie można zatem zgodzić się z tezą Sądu Rejonowego, że w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Sąd I instancji błędnie ustalił, iż oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy dotarło do najemcy w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu i pozwanemu nadal przysługuje tytuł prawny do spornego lokalu. Oznacza to bezzasadność powództwa wobec pozwanego będącego najemcą, a także osób które z jego prawa (poprzez użyczenie lub stosunki prawnorodzinne) wywodzą uprawnienie do korzystania z lokalu, a zatem wobec pozostałych pozwanych.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 113. ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014.1025 j.t.) i § 6 pkt. 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 110,70 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.