

**Sygn. akt II Ca 354/13**

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**Dnia 19 czerwca 2013 roku**

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska - Kojtych

Protokolant: Protokolant sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 roku, w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Zakładu (...) przeciwko H. W., małoletniej W. S. reprezentowanej przez H. W., J. K., małoletniej A. K. reprezentowanej przez J. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych H. W. i W. W. reprezentowanej przez H. W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Łukowie z dnia 18 stycznia 2013 roku, sygn. akt I C 354/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala;

II. zasądza od powoda Miasta Ł. – Zakładu (...) na rzecz pozwanej H. W. kwotę 107 zł (sto siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję;

III. nakazuje ściągnąć od Miasta Ł. – Zakładu (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łukowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

II Ca 354/13

## **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Łukowie nakazał pozwany H. W., W. S. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową H. W., J. K., A. K. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową J. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie go powodowi Miastu Ł. – Zakładowi (...) w Ł. (pkt 1), przyznał pozwany H. W., W. S. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową H. W., J. K., A. K. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową J. K. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I do czasu złożenia pozwany przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 2) oraz zasądził solidarnie od pozwanych H. W., W. S. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową H. W., J. K., A. K. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową J. K. na rzecz powoda Miasta Ł. – Zakładu (...) w Ł. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3).

Sąd Rejonowy ustalił, że do dnia 11 listopada 2008 roku pozwana H. W. wraz z córkami zamieszkała w lokalu komunalnym położonym w Ł. przy ulicy (...), który w nocy z 11 na 12 listopada 2008 roku na skutek pożaru uległ zniszczeniu. Pozwana H. W. w dniu 15 grudnia 2008 roku zawarła z Miastem Ł. – Zakładem (...) w Ł. reprezentowanym przez Dyrektora M. K. umowę o odpłatne używanie na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego (komunalnego) położonego w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni użytkowej 35,92 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi i aneksu kuchennego. Zgodnie z tą umową pozwana zobowiązała się do wnoszenia opłat wyszczególnionych w § 13 umowy do 10-go każdego miesiąca, za który przypada należność. Wspólnie z pozwaną H. W. zamieszkały w przedmiotowym lokalu jej małoletnie córki J. i W., a następnie wnuczka A. K.. Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta nr (...) z dnia 15 grudnia 2008 roku powyższy lokal pozwana uzyskała pod warunkiem spłaty zaległości czynszowych za poprzednich lokatorów w łącznej wysokości 6.991,91 zł, co pozwana uczyniła. Po zawarciu umowy pozwana H. W. nie regulowała zgodnie z umową opłat czynszowych i innych opłat za używanie lokalu i z tego tytułu na jej koncie powstały zaległości. Pismem z dnia 20 stycznia 2010 roku Dyrektor Zakładu (...) w Ł. wypowiedział pozwanej H. W. umowę o odpłatne używanie lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) z okresem wypowiedzenia od dnia 1 lutego 2010 roku do dnia 28 lutego 2010 roku. Po otrzymaniu wypowiedzenia pozwana H. W. uregulowała zaległości z tytułu użytkowania opisanego lokalu mieszkalnego i pismem z dnia 12 lutego 2010 roku zwróciła się do Burmistrza Miasta Ł. o uchylenie wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w 2010 roku pozwana H. W. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. – Zakładowi (...) w Ł. z powództwem o zapłatę nienależnie pobranej od niej kwoty 6991,91 zł. Sprawa zawisła przed Sądem Rejonowym w Łukowie i była prowadzona pod sygnaturę akt IC 216/10. Zakończyła się oddaleniem powództwa.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji stan faktyczny niniejszej sprawy był bezsporny, zaś okolicznością niekwestionowaną a wręcz przyznaną przez pozwane był fakt zajmowania przez nie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Sąd Rejonowy poddał jednak ocenie roszczenie powoda podkreślając, że z jednej strony jest zobligowany do respektowania zasad służących ochronie własności a mających swoje źródło w art. 21 i art. 64 Konstytucji RP, a z drugiej strony interesy wynajmującego i zasad odnoszących się do ochrony praw lokatorów lokali mieszkalnych, które mają swoje źródło w art. 75 Konstytucji RP oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. W wyniku tych rozważań Sąd pierwszej instancji wskazał, że istniała ważna przyczyna po stronie wynajmującego, a mianowicie niewywiązywanie się przez najemcę z umowy zawartej w dniu 15 grudnia 2008 roku, dająca podstawę do wypowiedzenia umowy. W ocenie Sądu łącząca powoda z pozwaną H. W. umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, w związku z czym powodowi przysługuje roszczenie wydobywcze wynikające z treści art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c. Odnosząc się natomiast do zarzutów podnoszonych w toku procesu przez pozwaną H. W., Sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwana nie wykazała aby działanie powoda było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosły pozwane H. W. i W. S., zaskarżając wyrok w całości.

Skarżące zarzuciły:

**1/** naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

**a)** art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 228 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na:

-uchyleniu się przez Sąd I Instancji od zbadania skuteczności dokonanego pozwanej wypowiedzenia umowy najmu w świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 476 Kc,

- uchyleniu się przez Sąd I Instancji od zbadania i oceny zgromadzonych w sprawie dowodów / w tym znajdujących się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Łukowie I Wydział Cywilny sygn. akt IC 216/10 - powołane w odpowiedzi na pozew/ pod kątem podniesionego przez pozwane zarzutu „nadużycia” prawa przez powoda, co w konsekwencji doprowadziło Sąd Rejonowy do nieuzasadnionego uwzględnienia powództwa zgłoszonego przez powoda,

**b)** art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez ich zastosowanie w sprawie i w konsekwencji obciążenie pozwanych obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu w kwocie 320,00 zł w sytuacji, gdy całokształt okoliczności niniejszej sprawy oraz sytuacja majątkowa i życiowa pozwanych uzasadniała odstąpienie przez Sąd od ogólnych zasad rozliczania kosztów procesu,

**2/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na błędnym przyjęciu, iż:**

- dokonane pozwany wypowiedzenie umowy najmu wywołało skutek prawny w postaci rozwiązania stosunku najmu, tak więc pozwane nie posiadają tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowego lokalu,

- pozwana H. W. nie wykazała, aby działanie powoda jako zarządcy lokali komunalnych było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego podczas, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do takich ustaleń,

**3/ naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:**

**a)** 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.) w zw. z art. 476 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, iż dokonane pozwany wypowiedzenie umowy najmu wywołało skutek prawny w postaci rozwiązania stosunku najmu w sytuacji, gdy powód nie wykazał, aby zostały spełnione przesłanki skuteczności takiego oświadczenia,

**b)** art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c. oraz art. 5 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sprawie polegające na przyjęciu, iż w niniejszej sprawie nie zachodziły podstawy do zastosowania normy wynikającej z przepisu art. 5 k.c. i domaganie się przez powoda eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu nie stanowiło z jego strony „nadużycia” prawa, co w konsekwencji doprowadziło Sąd Rejonowy do nieuzasadnionego uwzględnienia powództwa zgłoszonego przez powoda.

Wskazując na powyższe pozwane domagały się zmiany wyroku i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji, zasądzenia od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych za I i II Instancję, a w razie przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji – pozostawienia mu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Jednocześnie wniosły o nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego, jak również o zmianę wyroku Sądu Rejonowego w Łukowie (pkt 3 zaskarżonego wyroku) poprzez odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami z tytułu zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powodowa Gmina wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów procesowych według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje.**

Apelacja jest uzasadniona w całości, przy czym na zasadzie art. 378 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę także na rzecz współpозwanych, które wyroku nie zaskarżyły.

Zasadny jest przede wszystkim zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci 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.) w zw. z art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c. 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.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa nie wykazała iżby wystąpiła do pozwanej H. W., jako najemczynie lokalu mieszkalnego (art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy), z wezwaniem, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy. Na okoliczności takie nie powoływała się ani w treści pozwu ani w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Co więcej, także w odpowiedzi na apelację i w trakcie postępowania apelacyjnego, mimo podniesienia przez skarżące zarzutu naruszenia przytoczonego wyżej przepisu ustawy o ochronie lokatorów, Miasto Ł. nie wykazywało, że uczyniło zadość wymaganiom opisanym w art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy. Powyższe nakazuje przyjąć, że wypowiedzenie stosunku najmu dokonane przez powoda pismem z dnia 20 stycznia 2010 roku, jako nieopowiedzone koniecznym wezwaniem, o którym mowa w art. 11 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.), nie wywołało skutku w postaci wygaśnięcia stosunku najmu i utraty przez pozwane skutecznego wobec wynajmującego prawa do władania lokalem. Podkreślić przy tym należy, że brak jest podstaw do uznania, że wniesienie i doręczenie pozwanym odpisu pozwu stanowi skuteczne wypowiedzenie najmu, skoro również ta czynność powoda nie została poprzedzona wzmiankowanym wezwaniem, a ponadto skoro pozew został wniesiony w sytuacji, gdy pozwane już nie zalegały i nie zalegają z opłatami za sporny lokal (bezsporne).

Sąd Rejonowy rozstrzygając niniejszy spór miał obowiązek stosować, i to w sposób prawidłowy, obowiązujące prawo materialne, nawet wówczas gdy strona pozwana nie podnosiła zarzutów opartych na tym prawie. Obowiązek ten spoczywał na Sądzie niezależnie od tego z jakich przyczyn pozwane w okolicznościach istniejących w niniejszej sprawie nie broniły się zarzutami przysługującymi im z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 cytowanej ustawy, a więc niezależnie od tego czy pozwane miały świadomość istnienia tej normy prawnej albo czy ewentualnie wiedząc o jej istnieniu błędnie ją rozumiały. Zachowania pozwanych, z których wynikało, że uważały one, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu, nie upoważniały Sąd Rejonowy do czynienia ustaleń sprzecznych z przepisami prawa. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy Sąd był zobligowany respektować zasady odnoszące się do ochrony praw lokatorów. Mimo wyrażenia takiej deklaracji Sąd pierwszej instancji w istocie jednak zupełnie pominął istnienie, w obowiązującym w kraju porządku prawnym, przepisu art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i wydał wyrok z oczywistym naruszeniem tego przepisu.

Stwierdzenie powyższego naruszenia przepisów prawa materialnego prowadzi do wniosku, że pozew został skierowany przeciwko pozwanym, które posiadają skuteczne wobec powoda prawo do władania lokalem, wynikające umowy z dnia 15 grudnia 2008 roku łączącej w dalszym ciągu Miasto Ł. z pozwaną H. W.. To zaś nakazuje uznać, że

stronie powodowej nie przysługuje wobec pozwanych roszczenie z art. 222 § 1 k.c., a wobec tego, że powództwo winno być zostać oddalone przez Sąd pierwszej instancji.

W świetle tego, co zostało powiedziane nie zachodzi potrzeba odniesienia się do pozostałych zarzutów apelacji, w szczególności do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. i art. 102 k.p.c., które w zaistniałej sytuacji stały się bezprzedmiotowe.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami procesu za drugą instancję a nadto kosztami sądowymi, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. 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 z 2010 roku Nr 90, poz. 594 t. jedn. ze zm.).