

Sygn. akt II Ca 950/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Sędzia Sądu Okręgowego Dorota Modrzewska-Smyk

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2020 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w B. w budynku przy ul. (...) na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 13 czerwca 2018 roku, w sprawie I C 1146/16

**I.** zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 1 w ten sposób, że oddała powództwo,

2) w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od E. K. na rzecz Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 387,40 zł (trzysta osiemdziesiąt siedem złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

**II.** zasądza od E. K. na rzecz Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 165 zł (sto sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 950/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 sierpnia 2016 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej w dniu 7 września 2016 roku, powódka – E. K. wniosła o „ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. 21-500 na warunkach umowy zawartej w dniu 5 września 2002 r. pomiędzy Gminą Miejską B. (...) Zakładem (...) w B. i E. D. (obecnie E. K.)”.

Powódka skierowała pozew przeciwko Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (k. 4-7).

\*

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu (k. 39-41).

\*

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej:

1. ustalił, że istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w B. pomiędzy E. K. a Zakładem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.;
2. zasądził od Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz E. K. kwotę 407 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 187).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 5 września 2002 roku E. D. (obecnie K.) zawarła z Gminą Miejską B. (...) Zakładem (...) w B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., na czas nieoznaczony. W dniu 10 listopada 2005 roku zawarto aneks do tej umowy.

Sąd Rejonowy ustalił, że w przedmiotowym lokalu powódka zamieszkiwała od 35 lat z mężem i trójką dzieci, a po opuszczeniu przez męża i rozwodzie tylko z dziećmi. W przedmiotowym lokalu została zameldowana w dniu 7 grudnia 1982 roku. Ze względów ekonomicznych w 2005 roku powódka wyjechała do USA. Wyszła tam za męża, po czym wróciła do Polski, gdyż dzieci się kształciły i była im potrzebna jej fizyczna pomoc. W 2008 roku pojechała do USA w celach zarobkowych, planując definitywny powrót w 2011-2012 roku. Ze względu na wykrytą chorobę – nowotwór krtani, operację, leczenie i kontrole, które odbywają się średnio co 2 miesiące, pozostała w USA. Do Polski i jedynego mieszkania (przedmiotowego lokalu), które tu posiada, średnio przyjeżdża co najmniej raz każdego roku na okres 1-2 miesięcy. W przedmiotowym lokalu trzyma swoje rzeczy – meble, ubrania, przedmioty użytku codziennego, sprzęt RTV i AGD. W mieszkaniu tym wykonała remont – położyła podłogi, płytki, gładź gipsową, pomalowała ściany, wymieniła wannę, instalację elektryczną. Mieszkanie traktuje jak swoje i chciałaby do niego wrócić. Czynnosc i inne należności opłacane są regularnie.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 września 2015 roku powódka złożyła wniosek o nabycie lokalu na własność. Pismem z dnia 27 stycznia 2016 roku pozwany wypowiedział powódce umowę najmu. Aktualnie powódka pozostaje z mężem w separacji.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny dowodów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 189 k.p.c. i wskazał, że powódka wykazała interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy nią a Zakładem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Powódka, jako najemca, chce uregulować stan prawny lokalu, w którym trzyma swoje rzeczy, w miarę możliwości użytkuje i ma zamiar zamieszkiwać na stałe.

W ocenie Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi podstawa wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu wynikająca z przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na który powołuje się pozwana, wypowiadając umowę.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 25 k.c. i wskazał, że powódka w sposób wyraźny okazuje zamiar stałego przebywania w przedmiotowym lokalu – utrzymuje go, opłaca rachunki, systematycznie, na przestrzeni wielu lat dokonuje nakładów i remontów, od wielu lat, bez przerwy, trzyma w nim swoje rzeczy osobiste (ubrania zimowe i letnie), przybory codziennego użytku (kosmetyki i in.), sprzęt AGD, RTV, użytkuje lokal podczas pobytów w Polsce. Choroba nowotworowa powódki i jej leczenie w USA obiektywnie uzasadniają obecnie rzadkie pobyty powódki w przedmiotowym lokalu. Pomimo długotrwałego leczenia, częstych wizyt kontrolnych, powódka jest w kraju i w przedmiotowym lokalu przynajmniej raz w roku przez okres 1-2 miesięcy, stąd ustawowa przesłanka wypowiedzenia umowy najmu – „niezamieszkiwanie najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy” – nie jest spełniona.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 98 § 1 k.p.c.

\*

Od wyroku z dnia 13 czerwca 2018 roku apelację wniósł pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika, zaskarżając wyrok w całości.

Pozwany zarzucił „naruszenie:

„1. prawa materialnego, tj. przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego nieuwzględnienie lub niewłaściwą interpretację i przyjęcie, że nie będzie miał on zastosowania w niniejszej sprawie podczas gdy był on podstawą skutecznego wypowiedzenia powódce stosunku najmu lokalu,

2. przepisów postępowania, co miało wpływ na wynik postępowania w szczególności:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów, nie dokonanie wszechstronnej i obiektywnej analizy materiału dowodowego w niniejszej sprawie poprzez zaniechanie wzięcia pod uwagę dowodów wnioskowanych przez pozwanego z dokumentów

- w szczególności: wykazów zużycia wody i energii od października 2014 do końca grudnia 2015 roku, oświadczeń złożonych, przeprowadzenie i przyznanie mocy dowodowej oględzinom, podczas gdy nie mają one znaczenia dla zasadności wypowiedzenia umowy dnia 27.01.2016 r.

b) art. 231 k.p.c. na skutek nieuznania za ustalony faktu istotnego dla rozstrzygnięcia, tj. że większość dowodów, w tym akt małżeństwa zawartego w USA oraz dokumentacja leczenia powódki wskazują na istnienie centrum interesów życiowych powódki w Stanach Zjednoczonych.

3) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zabranego materiału poprzez ustalenie, że powódka zamieszkiwała w przedmiotowym mieszkaniu w okresie 2014-2015 roku”.

Pozwany wniósł o:

„- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych;

- ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obydwie instancje” (k. 189-192).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego popierał apelację i wnosił o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 229v).

Pełnomocnik powódki wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 229v).

\*

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja pozwanego jest zasadna w całym zakresie zaskarżenia, chociaż nie wszystkie zawarte w niej zarzuty i wnioski są trafne.

Na wstępie należy wskazać, że do rozpoznania apelacji miały zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1469).

Przepis art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku stanowi, że do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

÷

Przystępując do oceny zasadności apelacji pozwanego należy w pierwszej kolejności rozważyć zagadnienie treści żądania, z jakim powódka wystąpiła w rozpoznawanej sprawie, oraz żądania, które zostało rozstrzygnięte przez Sąd Rejonowy zaskarżonym wyrokiem. Literalne odczytanie treści żądania pozwu oraz treści wyroku może bowiem nasuwać wątpliwość czy Sąd Rejonowy rzeczywiście rozstrzygnął żądanie, z jakim wystąpiła powódka, czy też całkowicie inne żądanie.

E. K. wnosila w pozwie o „ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. (...) na warunkach umowy zawartej w dniu 5 września 2002 r. pomiędzy Gminą Miejską B. (...) Zakładem (...) w B. i E. D. (obecnie E. K.)”.

Tymczasem w wyroku z dnia 13 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy ustalił, że „istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w B. pomiędzy E. K. a Zakładem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.”.

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że z treści umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 5 września 2002 roku jednoznacznie wynika, że umowa ta została zawarta przez powódkę z Gminą Miejską B., jako wynajmującym (k. 172-175), a powództwo powód wytoczył przeciwko Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., a więc przeciwko innemu podmiotowi niż Gmina Miejska B..

Sąd Rejonowy nie podjął jakiegokolwiek próby wyjaśnienia, dlaczego wynajmującym miałby być Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., nie zaś Gmina Miejska B..

Sąd Rejonowy nie wyjaśnił również w ogóle, czy oświadczenie o wypowiedzeniu najmu zawarte w piśmie z dnia 27 stycznia 2016 roku, które złożone zostało przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., pochodziło od wynajmującego, czy też od innego podmiotu. W tym ostatnim wypadku oświadczenie byłoby bezskuteczne już ze swojej istoty i to bez potrzeby badania, czy zachodziły okoliczności faktyczne uzasadniające złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, czy też nie.

Ze znajdujących się w aktach sprawy dokumentów – informacji odpowiadających odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców (k. 26-32, 44-47v) wynika, że Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. powstała (uzyskała osobowość prawną) w dniu 17 października 2007 roku, a więc już po zawarciu przez powódkę umowy najmu z Gminą Miejską B..

Z treści umowy najmu (k. 172-175) i z „Aneksu nr (...)” do tej umowy (k. 179-182) wynika, że przed dniem 17 października 2007 roku Zakład (...) w B. był jednostką organizacyjną Gminy Miejskiej B., a więc nie miał osobowości prawnej – nie był podmiotem prawa.

Z powołanych wyżej informacji odpowiadających odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców wynika, że Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. jest tak zwaną spółką komunalną, ponieważ jej jedynym współnikiem jest Gmina Miejska B.. Gminie tej przysługują udziały o łącznej wartości 65525000 zł, a kapitał zakładowy pokryty został wkładami niepieniężnymi.

Z operatu szacunkowego z dnia 6 listopada 2015 roku dotyczącego lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w B., zawierającego przytoczenie treści wpisów w księdze wieczystej, oraz z dołączonego do niego wydruku informacji z księgi wieczystej (k. 118-125) wynika, że właścicielem nieruchomości gruntowej, na której stoi budynek numer (...), jest Gmina Miejska B., natomiast Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. jest współużytkownikiem wieczystym gruntu i współwłaścicielem budynku. Pozostałymi współużytkownikami wieczystymi i współwłaścicielami budynku znajdującego się na nieruchomości są właściciele wyodrębnionych już lokali mieszkalnych.

Z powyższych ustaleń wynika, że nieruchomość gruntowa przy ul. (...), na której znajduje się budynek numer (...), oddana została przez Gminę Miejską B. w użytkowanie wieczyste Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. jako wkład na pokrycie udziału Gminy w tej Spółce. Nastąpiło zatem zbycie nieruchomości gruntowej przy ul. (...), na której znajduje się budynek numer (...) i lokal mieszkalny numer (...), w znaczeniu określonym przez przepis art. 678 § 1 k.c. W związku z tym w 2007 roku nastąpiło wstąpienie nabywcy w stosunek najmu na miejsce zbywcy, czyli wstąpienie Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. w miejsce Gminy Miejskiej B., jako wynajmującego.

Pozwany, jako wynajmujący, był zatem uprawniony do tego, aby złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu najmu lokalu mieszkalnego.

Z treści pozwu można wyprowadzić wniosek, że powódka domaga się ustalenia, że stosunek najmu lokalu wskazanego w żądaniu istnieje pomiędzy nią a pozwanym. Odwołanie się w treści żądania do „warunków umowy zawartej w dniu 5 września 2002 r.” pomiędzy Gminą Miejską B. a powódką oznacza tylko tyle, że w ocenie powódki istniejący stosunek najmu jest tym samym stosunkiem, który powstał na podstawie umowy z dnia 5 września 2002 roku.

÷

Przystępując do analizy prawidłowości ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, należy w pierwszej kolejności wskazać treść przepisu mającego zastosowanie do oceny skuteczności złożonego przez pozwanego, jako wynajmującego, oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu.

Z zebranego w sprawie materiału procesowego wynika, że oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu złożone zostało powódce w styczniu lub lutym 2016 roku. W okresie od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1</sup> do dnia 20 kwietnia 2019 roku przepis art. 11 ust. 3 pkt 1 tej ustawy miał następujące brzmienie:

„Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy”.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy nie ulega wątpliwości, że czynsz najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. był niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej tego lokalu w skali roku.

W umowie z dnia 5 września 2002 roku czynsz najmu został określony w wysokości 79,93 zł miesięcznie (1,73 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie) (k. 172). Czynsz ten został podwyższony w umowie z dnia 10 listopada 2005 roku („Aneksie nr (...)”) do kwoty 98,41 zł miesięcznie (2,13 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie) (k 179).

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005 roku, ilekroć w ustawie jest mowa o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

- a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego objętego żądaniem wynosi 46,20 m<sup>2</sup>.

W IV kwartale 2015 roku i I kwartale 2016 roku wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosiła dla województwa (...) z wyłączeniem miasta L. (...), 18 zł2.

Wartość odtworzeniowa lokalu objętego żądaniem wynosiła we wskazanym wyżej okresie 150250,72 zł.

$$46,20 \text{ m}^2 \cdot 3252,18 \text{ zł/m}^2 = 150250,72 \text{ zł}$$

Roczny czynsz przypadający na mieszkanie powódki wynosił wówczas 1180,92 zł.

$$98,41 \text{ zł} \cdot 12 = 1180,92 \text{ zł}$$

Roczny czynsz najmu płacony przez powódkę był zatem prawie czterokrotnie niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. 3 % wartości odtworzeniowej lokalu wynosiło wówczas 4507,52 zł.

÷

Przechodząc do dalszych rozważań należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy dokonał błędnej wykładni przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, gdy chodzi o pojęcie „niezamieszkiwania najemcy” w lokalu, do którego najemcy przysługuje prawo najmu.

Nie jest uprawnione odwołanie się przy wykładni przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku do treści przepisu art. 25 k.c. Ten ostatni przepis reguluje zagadnienie miejsca zamieszkania osoby fizycznej, którym jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Miejscem zamieszkania osoby fizycznej w znaczeniu określonym przez przepis art. 25 k.c. jest konkretna miejscowość, nie zaś konkretne mieszkanie. W przepisie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku chodzi natomiast o niezamieszkiwanie najemcy w konkretnym mieszkaniu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Niezamieszkiwanie nie może być ograniczone jedynie do wypadku „porzucenia” lokalu, czyli jego definitywnego opuszczenia. Sam fakt niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, przy braku przemawiających za tym uzasadnionych powodów, zwłaszcza w związku ze swobodnym wyborem przez najemcę innego miejsca stałego przebywania, stanowi dostateczną podstawę do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu.

÷

Uzasadniony jest zarzut apelacji, że Sąd Rejonowy nie dokonał wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz pominął szereg dowodów przy dokonywaniu ustaleń faktycznych, nie wskazując, czy uznaje te dowody za niewiarygodne, niedopuszczalne, czy też nie przyjmuje ich z innych przyczyn za podstawę ustaleń faktycznych w sprawie, albo też nie wyciągnął żadnych wniosków wynikających w sposób jednoznaczny z treści tych dokumentów.

Z dokumentów przedstawionych przez powódkę nie wynika, aby remont lokalu został przeprowadzony przed złożeniem powódce oświadczenia o wypowiedzeniu najmu. Powódka przedstawiła jedynie kosztorys z dnia 9 lipca 2016 roku, którego pierwsza strona została podpisana przez pełnomocnika procesowego powódki. Z treści tego dokumentu (k. 16) wynika przy tym, że podstawę kosztorysu stanowi opracowanie dokonane w oparciu o kalkulator budowlany – program ze strony internetowej (...) przyjmujący do obliczeń średnie koszty z uwzględnieniem cen dla danego regionu. Z załączników do pisma z dnia 9 lipca 2016 roku wynika, że stanowią one kosztorys prac remontowo-wykończeniowych. W dokumentach tych nie ma jednak wskazania, że odnoszą się one do lokalu objętego pozwem, jak również, że prace w nich wskazane zostały wykonane, a materiały mające służyć do remontu i wykończenia nabyte przez powódkę.

E. K. nie przedstawiła ani jednego dokumentu, który potwierdzałby zakup materiałów potrzebnych do wykonania remontu i urządzenia mieszkania po remoncie, a także wykonanie prac remontowo-wykończeniowych. Powódka powinna dysponować chociażby jednym dokumentem, który mógłby potwierdzać fakt nabycia materiałów lub wykonania prac. Powódka nie przedstawiła w szczególności takiego dokumentu, który dotyczyłby okresu sprzed otrzymania oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, a zwłaszcza lat 2014 i 2015. Powódka nie wyjaśniła nawet, dlaczego nie może przedstawić takiego dokumentu.

Sąd Rejonowy nie dokonał w ogóle analizy przedstawionych przez powódkę dokumentów medycznych.

W 2012 roku powódka odbyła trzy wizyty u lekarza I. P. w gabinecie w B. w dniach 22 maja 2012 roku, 24 maja 2012 roku i 29 maja 2012 roku (k. 10 – zaświadczenie z dnia 7 lipca 2016 roku).

W dniach 11 czerwca 2012 roku i 23 kwietnia 2014 roku powódka miała wykonywane badania piersi i tarczycy w przychodni prowadzonej przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (k. 11 – zaświadczenie z dnia 1 lipca 2016 roku).

W dniu 23 maja 2012 roku powódka miała przeprowadzone badanie cytologiczne w Wojewódzkim Szpitalu (...) w B. (k. 12 – wynik badania cytologicznego).

Wskazane wyżej trzy dokumenty Sąd Rejonowy wprawdzie powołał w uzasadnieniu wyroku przy dokonywaniu ustaleń faktycznych (strona druga uzasadnienia), jednak w rzeczywistości nie dokonał ustaleń w zakresie okoliczności faktycznych, które wynikają z treści tych dokumentów.

Sąd Rejonowy nie zakwestionował, jak się wydaje, wiarygodności złożonych do akt sprawy dokumentów takich jak „Zestawienie rozliczeń wodomierza” (k. 48-52) i pismo dostawcy energii elektrycznej z dnia 8 kwietnia 2016 roku z załącznikiem w postaci wydruku odczytów zużycia energii elektrycznej w mieszkaniu, którego najemcą była E. K., jednak nie dokonał konkretnej analizy treści tych dokumentów oraz nie dokonał ustaleń faktycznych, które wynikają z treści tych dokumentów.

Z „Zestawienia rozliczeń wodomierza” wynika, że wartość jednostek zużycia wody wynikająca z adnotacji za okresy od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2012 roku, od 1 lipca 2012 roku do 30 czerwca 2014 roku oraz od 1 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku jest albo symboliczna albo równa 0 (k. 48-52).

Wartość jednostek zużycia wody wynikająca z adnotacji przedstawia się następująco:

1) od 1 lipca 2012 roku do 30 września 2012 roku – 0 m<sup>3</sup>

- 2) od 1 października 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku – 1 m<sup>3</sup>
- 3) od 1 stycznia 2013 roku do 31 marca 2013 roku – 1 m<sup>3</sup>
- 4) od 1 kwietnia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku – 1 m<sup>3</sup>
- 5) od 1 lipca 2013 roku do 30 września 2013 roku – 0 m<sup>3</sup>
- 6) od 1 października 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku – 1 m<sup>3</sup>
- 7) od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku – 0 m<sup>3</sup>
- 8) od 1 kwietnia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku – 0 m<sup>3</sup>
- 9) od 1 lipca 2014 roku do 30 września 2014 roku – 7 m<sup>3</sup>
- 10) od 1 października 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku – 0 m<sup>2</sup>
- 11) od 1 stycznia 2015 roku do 31 marca 2015 roku – 0 m<sup>3</sup>
- 12) od 1 kwietnia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku – 0 m<sup>3</sup>
- 13) od 1 lipca 2015 roku do 30 września 2015 roku – 0 m<sup>3</sup>
- 14) od 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – 3 m<sup>2</sup>.

Z zeznań świadka M. P., pracownika wynajmującego, który zajmuje się między innymi odczytywaniem stanu wodomierzy raz na kwartał, wynika, że w latach 2015 roku do 2016 roku świadek nie miał możliwości odczytania wskazania wodomierza w mieszkaniu przy ul. (...), poza wypadkiem z grudnia 2016 roku, kiedy drzwi do mieszkania otworzyła K. G., córka powódki.

Zestawienie zeznań świadka M. P. i treści dokumentu „Zestawienie rozliczeń wodomierza” prowadzi do wniosku, że od stycznia 2014 roku do czerwca 2014 roku oraz od października 2014 roku do końca 2015 roku nie były wykonywane odczyty stanu wodomierza z uwagi na brak możliwości wejścia do przedmiotowego lokalu. W takim wypadku wynajmujący przyjmował całkowity brak zużycia wody, a w wypadku kolejnego odczytu stanu wodomierza brał pod uwagę zużycie wody także za okres, w którym nie było odczytu. Od stycznia 2016 roku wskazanie wodomierza było podawane najemcy telefonicznie (k. 84 – zeznania świadka; k. 51 – adnotacje na dokumencie).

Z wydruku odczytów zużycia energii elektrycznej w mieszkaniu, którego najemcą była E. K., stanowiącego załącznik do pisma dostawcy energii elektrycznej z dnia 8 kwietnia 2016 roku, wynika, że zużycie energii elektrycznej w tym mieszkaniu w 2013, 2014, 2015 i nawet w 2016 roku było symboliczne (k. 137-138).

Analiza przytoczonej wyżej dokumentacji prowadzi do wniosku, że E. K. przebywała w Polsce w maju i czerwcu 2012 roku oraz w kwietniu 2014 roku, co wynika w szczególności z przedstawionych przez powódkę dokumentów dotyczących badań lekarskich i korelujących z nimi adnotacji o zużyciu wody.

Brak jest natomiast wiarygodnych dowodów, aby powódka przebywała w Polsce od połowy 2014 roku do końca 2015 roku. Wprawdzie z dnia 11 września 2015 roku pochodzi wniosek powódki o nabycie lokalu na własność, jednak powódka nie przedstawiła żadnego dowodu, który pozwalałby na uznanie, że wniosek ten złożyła osobiście do wynajmującego, a nie przesała wypełniony formularz z zagranicy bądź córce w Polsce bądź wprost do wynajmującego.



Tylko ubocznie należy wskazać, że powódka nie przedstawiła w rozpoznawanej sprawie jakichkolwiek dokumentów, które potwierdzałyby daty jej przyjazdów do Polski w 2014 roku i 2015 roku oraz daty jej wyjazdów do Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej w tych latach, w szczególności takich dokumentów jak bilety lotnicze, wizowe lub chociażby wpisy w paszporcie.

Sąd Rejonowy pominął wreszcie całkowicie dokument w postaci „Notatki służbowej” z dnia 18 stycznia 2016 roku, sporządzonej przez pracownika pozwanego – M. P. i podpisanej również przez najemców lokali mieszkalnych numer (...), znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w B. (k. 89).

Treść wskazanego wyżej dokumentu jest następująca:

„Dnia 18.01.2016 r. podczas kontroli lokalu nr (...) przy ul. (...) nikogo nie zastałem. S. spod nr 8 twierdzi że pani E. – lokatorka spod nr (...) wyjechała za granicę ok. 10 lat temu i nie wróciła. Córki przychodzą raz na rok. S. spod nr (...) widziała panią E. ok. 4 lata temu”<sup>3</sup>.

Z powołanego dokumentu wynika, że sąsiadki powódki – D. P. (1) i J. M. złożyły wobec pracownika pozwanego oświadczenia wiedzy o treści wskazanej w notatce. Oczywiście treść omawianego dokumentu nie jest zeznaniem świadka i nie może takiego dokumentu zastępować, jednak nie jest bez znaczenia, gdy chodzi o ocenę wiarygodności przesłuchanych w sprawie świadków, w szczególności D. P. (1) i J. M..

Oceny wiarygodności zeznań powódki oraz świadków można było dokonać dopiero po analizie całego zebranego w sprawie materiału procesowego, w tym dowodowego, w szczególności po analizie przedstawionych przez strony dokumentów.

Przede wszystkim należy uznać, że całkowicie nieprawdziwe jest twierdzenie powódki, że jej pobyt za granicą miał zawsze charakter czasowy, a jej centrum życiowe znajdowało się w Polsce, a zwłaszcza twierdzenie, że powódka nie zmieniła miejsca zamieszkania, to jest nie przebywała za granicą z zamiarem stałego pobytu.

Powyższe twierdzenia są niewiarygodne już w świetle zasad doświadczenia życiowego. W świetle tych zasad trudno uznać, że osoba, która wychodzi za mąż za granicą i mieszka tam ponad 10 lat, swoją sytuację życiową w miejscu przebywania traktuje jako tymczasową. Oczywiście w konkretnym wypadku nie można takiej okoliczności wykluczyć, jednak zebrany w rozpoznawanej sprawie materiał dowodowy wyklucza taką okoliczność.

Przez okres półtora roku przed złożeniem powódce oświadczenia o wypowiedzeniu najmu powódka przebywała na stałe za granicą i nie mieszkała w przedmiotowym lokalu. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, że powódka planowała powrót do Polski w latach 2011-2012, a jedynie choroba uniemożliwiła jej ten powrót. W szczególności przeczy temu wypowiedź samej powódki zawarta na nagraniu przedstawionym przez powódkę, z której wynika, że guz na szyi pojawił się w 2015 roku, czyli nie w 2011 roku lub 2012 roku (k. 144-146).

Powódka nawet nie wskazała, kiedy dokładnie wykryto u niej chorobę nowotworową i kiedy rozpoczęto leczenie.

Powódka nie wykazała, aby w 2015 roku miała zamiar powrotu do Polski, a w związku z tym nawet rozpoczęcie leczenia w 2015 roku, jeżeli rzeczywiście miało wówczas miejsce, a nie później, nie miało żadnego związku z faktem niezamieszkiwania w mieszkaniu w B..

Na tle wskazanych wyżej dowodów z dokumentów oraz wskazanych wyżej okoliczności faktycznych należy oceniać wiarygodność przesłuchanych w sprawie świadków.

Zeznania świadka S. S. (2), że powódka przyjeżdżała do Polski 3 lub 4 razy w roku (k. 66) są sprzeczne z twierdzeniami samej powódki, która twierdziła, że przyjeżdżała tylko raz na 1 lub 2 miesiące (k. 53v).

Zeznania świadka D. P. (2) nie potwierdzają, aby powódka była w Polsce w 2014 lub 2015 roku. Świadek twierdziła przy tym, że próbowała „odwołać” swoje oświadczenie zawarte w notatce sporządzonej przez pracownika wynajmującego i

w tym celu telefonowała do wynajmującego, jednak nie złożyła w tym przedmiocie żadnego pisemnego oświadczenia. Zeznania złożone w tym zakresie przed Sądem Rejonowym stanowią w istocie próbę „wyjścia z twarzą” przed sąsiadką i nie potwierdzają, aby oświadczenie, które złożyła w „notatce” zostało złożone pochopnie, w warunkach zaskoczenia.

Zeznania E. G. są zupełnie niewiarygodne, ponieważ z jednej strony opierają się na bieżących informacjach pochodzących od powódki, a z drugiej strony twierdzenia, że powódka często przyjeżdża ze Stanów Zjednoczonych są w oczywisty sposób sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem.

Zeznania B. P. również nie potwierdzają faktu przyjazdów powódki do Polski w 2014 i 2015 roku. Świadek posiada przy tym informacje wyłącznie od córki powódki, a ponadto, jak się wydaje, myli mieszkanie przy ul. (...), w którym mieszka córka powódki z mężem i dziećmi, i mieszkanie przy ul. (...) (k. 67v-68).

Zeznania świadków Z. M., E. W. i S. S. (3) również nie potwierdzają faktu przyjazdów powódki do Polski w 2014 i 2015 roku i również opierają się na informacjach uzyskanych od powódki lub córki powódki (k. 75v-76v).

Zeznania J. M. nie potwierdzają faktu przyjazdów powódki do Polski w 2014 i 2015 roku. Większość informacji na temat okoliczności mających znaczenie dla sprawy świadek ma od córki powódki. Zeznania świadka sprzeczne są przy tym z treścią notatki, którą świadek podpisała. Zeznania świadka złożone przed Sądem Rejonowym należy uznać za próbę postawienia w korzystnym świetle powódki, a jednocześnie własnej osoby wobec powódki.

Zeznania świadka G. S. nic istotnego do sprawy nie wnoszą, gdyż w rzeczywistości polegają na powtórzeniu informacji uzyskanych od córki powódki (k. 83-83v).

Nic istotnego nie wnoszą do sprawy oględziny mieszkania dokonane przez Sąd Rejonowy. Oględziny stwierdzają jedynie aktualny w chwili oględzin stan lokalu. W istocie większe znaczenie mają fotografie dołączone do operatu szacunkowego, które przedstawiają wnętrze mieszkania w listopadzie 2015 roku. Mieszkanie jest urządzone i wyposażone skromnie. Fotografie te nie pozwalają na udzielenie odpowiedzi, czy jest to stan przed remontem, na który powołuje się powódka, czy też po remoncie.

Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy, należy ustalić, że od połowy 2014 roku do końca 2015 roku powódka nie przebywała w Polsce w mieszkaniu przy ul. (...) w B.. Centrum życiowe powódki znajdowało się w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, a więc w odległości co najmniej 8000 km od B..

Okoliczność, że córka powódki uiszczala w imieniu powódki czynsz najmu lub też sprawowała dozór nad mieszkaniem, nie ma istotnego znaczenia z punktu widzenia podstaw faktycznych złożonego przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu.

Powódka nie udowodniła, aby w 2014, 2015 roku i wcześniej miała zamiar wrócić do Polski. Postawa powódki prezentowana w rozpoznawanej sprawie nie jest związana z zamiarem powrotu do Polski, lecz wyłącznie z chęcią nabycia własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) po preferencyjnej cenie, to jest z uwzględnieniem ewentualnej bonifikaty.

W związku z powyższym należy uznać, że wypowiedzenie stosunku najmu dokonane przez wynajmującego na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 kwietnia 2019 roku, było skuteczne. Po upływie terminu wypowiedzenia doszło do ustania stosunku najmu.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok:

**1)** w punkcie 1 w ten sposób, że oddalił powództwo,

**2)** w punkcie 2 w ten sposób, że zasądził od E. K. na rzecz Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 387,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zmiana zaskarżonego wyroku w punkcie 2 jest konsekwencją zmiany tego wyroku w punkcie 1. W związku z tym, że ostatecznie powództwo zostało oddalone w całości, powódka jest stroną przegrywającą sprawę w całości w pierwszej instancji. Powódka powinna zatem zwrócić pozwanemu koszty poniesione przez pozwanego w pierwszej instancji. Koszty te obejmują:

a) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 360 zł, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1667),

b) opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (k. 42),

c) opłaty pocztowe za przesłanie przesyłek poleconych – 5,20 zł (k. 88), 5,20 zł (k. 177).

÷

Nie jest zasadny wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Dodatkową podstawę prawną uchylenia wyroku stanowi przepis art. 505<sup>12</sup> § 1 k.p.c., mający zastosowanie w postępowaniu uproszczonym. Przepis ten stanowi, że jeżeli sąd drugiej instancji stwierdzi, że zachodzi naruszenie prawa materialnego, a zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku, uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W sprawie nie miał zastosowania przepis art. 505<sup>12</sup> § 1 k.p.c. ponieważ sprawa nie została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym i nie podlegała rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym.

Należy także zwrócić uwagę, że pozwany nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w takiej postaci, w jakiej został sformułowany w apelacji. Pozwany zarzuca, że Sąd Rejonowy nie zastosował powołanego przepisu, jednak w rzeczywistości kwestionuje prawidłowość ustaleń tego Sądu dotyczących okoliczności faktycznych mogących stanowić podstawę wypowiedzenia najmu.

Naruszenie prawa materialnego może nastąpić bądź przez jego błędną wykładnię, bądź przez jego niewłaściwe zastosowanie, nie zaś przez błędne ustalenia faktyczne<sup>4</sup>.

Zarzut naruszenia prawa materialnego ma rację bytu wówczas, gdy sąd dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a tylko nie zastosował odpowiednich przepisów prawa materialnego, niewłaściwie je zastosował lub też dokonał błędnej ich wykładni. W takich wypadkach naruszenie prawa materialnego ma charakter pierwotny i może stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego.

Jeżeli natomiast sąd pierwszej instancji dokona nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stosownie do tych ustaleń zastosuje lub nie określone przepisy prawa materialnego, to naruszenie prawa materialnego ma charakter wtórny, gdyż jest pochodną nieprawidłowych ustaleń faktycznych. W takim przypadku nie następuje naruszenie prawa materialnego w znaczeniu ścisłym, a podnoszenie wówczas takiego zarzutu jest bezprzedmiotowe.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał nieprawidłowych ustaleń w zakresie okoliczności faktycznych, które mogły stanowić podstawę złożenia przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu najmu. Dokonanie przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych częściowo odmiennych od ustaleń Sądu pierwszej instancji skutkowało zastosowaniem przez Sąd Okręgowy przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 kwietnia 2019 roku.

\*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od E. K. na rzecz Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 165 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja pozwanego została uwzględniona w całości, powódka jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Powódka powinna zatem zwrócić pozwanemu koszty pozwanego w postępowaniu odwoławczym. Koszty te obejmują:

a) opłatę od apelacji – 30 zł (k. 210, 212) oraz

b) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 135 zł, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Marta Postulska-Siwek Dariusz Iskra Dorota Modrzewska-Smyk

1 To jest od dnia 10 lipca 2001 roku,

2 Obwieszenie Nr 2 Wojewody L. z dnia 29 września 2015 roku w sprawie wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) (Dz. Urz. Województwa L. 2005 r., poz. 2960).

3 Przytoczono dosłowną treść dokumentu w części wyodrębnionej jako „TREŚĆ USTALEŃ”.

4 Por.: postanowienie SN z dnia 28 maja 1999 roku, I CKN 276/99, Prokuratura i Prawo 1999, nr 11-12, poz. 34; wyrok SN z dnia 19 stycznia 1998 roku, I CKN 424/97, OSN C 1998, z. 9, poz. 36; uzasadnienie postanowienia z dnia 28 marca 2003 roku, IV CKN 1961/00, Lex nr 80241.