

Sygn. akt II Ca 1098/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SR del. Monika Dziuba - Podkówka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 czerwca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **W. P., G. K.**

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 30 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 120/12

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

I. **nakazuje pozwanym W. P. i G. K., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;**

II. **ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;**

III. **zasądza od pozwanych W. P. i G. K. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 320,- zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem kosztów procesu;**

2. **zasądza od pozwanych W. P. i G. K. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 260,- zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1098/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie sygn. akt I C 120/12 oddalił powództwo Gminy M. S. przeciwko W. P. oraz G. K. o eksmisję.

Sąd I Instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) jest własnością powodowej Gminy M. S. i wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Najemcą tego lokalu jest W. P., na podstawie umowy najmu zawartej z powodem w dniu 19.11.2002 r.

Od 2005 r. w lokalu tym zamieszkuje pozwana G. K., jako konkubina pozwanego W. P.. Stosunki pomiędzy pozwanymi okresowo nie układały się dobrze z uwagi na alkoholizm W. P.. W. P. w okresie listopad 2011 r. - luty 2012 r. przebywał w zakładzie karnym.

W 2011 r. miesięczna należność z tytułu czynszu i innych opłat za lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) wynosiła 138,11 zł.

Zarząd (...) w S. sporządził pismo z dnia 2.06.2011 r. zawierające wezwanie W. P. do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal mieszkalny w kwocie 3659,32 zł. w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzeniem umowy najmu lokalu. Pismo to zostało odebrane pod adresem spornego lokalu w dniu 5.06.2011 r. przez G. K..

Pozwany W. P. nie powziął wiedzy o skierowaniu do niego przesyłki zawierającej wezwanie do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat za lokal - pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, nie zapoznał się z treścią tego wezwania przed otrzymaniem odpisu pozwu.

W dniu 2.08.2011 r. sporządzone zostało przez Zarząd (...) w S. skierowane do W. P. pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu przez powoda umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu podano pozostawanie w zwłóce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, za co najmniej 3 pełne okresy płatności. W piśmie wskazano jednomiesięczny okres wypowiedzenia umowy i wezwano do opróżnienia lokalu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 15.10.2011 r.

Powyższe pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S. adresowane do W. P., na adres przedmiotowego lokalu zostało nadane przesyłką poleconą. Przesyłka ta nie została odebrana przez adresata i w dniu 27.08.2011 r. została zwrócona do nadawcy - bez uprzedniej awizacji. Pismo to zostało doręczone pozwanemu dopiero wraz z odpisem pozwu.

W dniu 13.12.2011 r. zostało sporządzone przez pełnomocnika powoda skierowane do pozwanych pismo zawierające ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty zaległych należności z tytułu umownego i bezumownego korzystania z lokalu oraz do wydania lokalu.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd I instancji wskazał, iż powództwo oparte jest art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Sąd I instancji stwierdził, iż zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Nadto Sąd I instancji zaznaczył, że koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem stronie pozwanej, zaś jednym ze sposobów zakończenia tego stosunku jest wypowiedzenie łączącej strony umowy.

Niespornym w ocenie Sądu I instancji jest to, iż powoda i W. P. łączyła umowa najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...).

Sąd I instancji wskazał, że lokal ten wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a zatem do oceny stosunków stron wynikających z łączącej je umowy najmu mają zastosowanie przepisy tej ustawy. Sąd I instancji zaznaczył, że ustawodawca w art. 11 powyższej ustawy (według stanu prawnego obowiązującego w dniu sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy) przewidział, że ustanie stosunku prawnego może nastąpić jedynie z przyczyn wymienionych w art 11 ust. 2 - 5 tej ustawy oraz przy zachowaniu wskazanego w niej trybu postępowania. Sąd I instancji stwierdził, iż stosownie do przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy możliwość wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego istniała w sytuacji, gdy lokator pomimo wcześniejszego uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności był w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

Nadto Sąd I instancji podkreślił, że doprowadzenie przez najemców do powstania zaległości czynszowych uprawniających do złożenia przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy stanowiło okoliczność niekwestionowaną przez pozwanych.

Sąd I instancji wskazał, iż na poparcie swojego stanowiska powódka przedłożyła dokumenty - wezwanie do zapłaty z dnia 2.06.2011 r., potwierdzenie odbioru wezwania w dniu 5.06.2011 r., oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 2.08.2011 r., kserokopie koperty przesyłki oraz ostateczne przedsądowe wezwanie do wydania lokalu z dnia 13.12.2011 r. Sąd I instancji przeprowadził dowody z wyżej wymienionych dokumentów i dodał, iż w toku wysłuchania na rozprawie pozwany W. P. zaprzeczył aby otrzymał ww. wezwanie do zapłaty, a w szczególności oświadczenia powódki o wypowiedzeniu umowy najmu, a ponadto podał, że dokumenty te zostały mu doręczone dopiero wraz z odpisem pozwu, do którego zostały załączone.

Nie ulegało wątpliwości Sądu I instancji, iż w analizowanej sprawie kwestią sporną między stronami była skuteczność doręczenia pozwanemu W. P. - jako najemcy lokalu wezwania do zapłaty z dnia 2.06.2011 r., a w szczególności oświadczenia z dnia 2.08.2011 r. o wypowiedzeniu umowy najmu, a w konsekwencji dochowanie przez powódkę trybu wypowiedzenia umowy najmu i skuteczność samego wypowiedzenia.

Sąd I instancji zaznaczył, że koniecznym warunkiem uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenie jest udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń, a więc skoro powódka twierdziła, że pozwani zobowiązani są do wydania spornego lokalu, do którego nie przysługuje im prawo najmu, z uwagi na to, że łącząca strony umowa najmu została wypowiedziana, to zgodnie z obowiązującymi w procesie cywilnym regułami ciężaru dowodu wynikającymi z art. 232 k.p.c. spoczywał na niej obowiązek udowodnienia tej okoliczności w toku postępowania. Sąd I instancji przeprowadził w niniejszym procesie wszystkie dowody wnioskowane przez stronę powodową, która była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika.

W ocenie Sądu I brak było podstaw do uznania, że pozwanemu W. P. zostały przed doręczeniem odpisu pozwu wraz z załącznikami doręczone pisma powódki z 2011 r., to jest wezwanie do zapłaty oraz oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Sąd I instancji uznał za zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy twierdzenie pozwanego o tym, że nie otrzymał on wezwania do zapłaty, a w szczególności oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu, bowiem brak było dowodów, które podważyłyby wiarygodność tego twierdzenia pozwanego.

Zdaniem Sądu I instancji nie ma wątpliwości odnośnie nie doręczenia pozwanemu W. P. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

Odnośnie doręczenia najemcy W. P. wezwania do zapłaty poprzedzającego wypowiedzenie (pismo z dnia 2.06.2011 r.), to Sąd I instancji stwierdził, że doręczenie tej przesyłki nastąpiło w formie zastępczej, co rodzi domniemanie prawne, że pismo zostało doręczone adresatowi jednakże Sąd I instancji wskazał, iż możliwe jest skuteczne obalenie tego domniemania poprzez wykazanie, iż pismo nie zostało doręczone adresatowi, albowiem domownik odbierający pismo nie przekazał go, nie poinformował o nim adresata, a więc adresat nie miał możliwości zapoznania się z jego treścią.

Sąd I instancji podkreślił, że stosownie do regulacji art. 61 k.c. przyjmuje się, że oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, jeżeli doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią, a okolicznością decydującą w tej mierze jest zatem sama możliwość dotarcia treści pisma do wiadomości adresata. W ocenie Sądu I instancji oznacza to, iż adresat pisma zawierającego oświadczenie woli, aby się uchronić od skutków domniemania prawnego przewidzianego w art. 61 k.c., musiałby wykazać, że nie był w stanie zapoznać się z treścią oświadczenia. Sąd I instancji stwierdził, iż pozwany podał, że G. K. nie przekazała mu wezwania do zapłaty, ani nie poinformowała o jego treści, a zarazem G. K. przyznała, że od ok. 2007 - 2008r. stosunki między konkubentami były bardzo złe. Zdaniem Sądu I instancji wielce prawdopodobne jest twierdzenie najemcy W. P., iż nie wiedział o wystosowaniu do niego przez powódkę wezwania do zapłaty z dnia 2.06.2011 r.

Odnosnie doręczenia najemcy W. P. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 2.08.2011 r., to w ocenie Sądu I instancji powódka nie przedstawiła dowodu na poparcie zgłoszonego w pozwie twierdzenia o skutecznym doręczeniu pozwanemu W. P. (najemcy) pisma z dnia 2.08.2011 r. zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, przed datą doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu. Sąd I instancji zaznaczył, że powódka w tym zakresie przedstawiła jedynie dowód w postaci strony adresowej koperty, z której wynika, że doręczenie wypowiedzenia miało odbyć się w sposób zastępczy, jednak z adnotacji, stempli pocztowych na tej kopercie nie wynika czy i kiedy przesyłka ta był awizowana, zaś figuruje na niej stempel z datą 10.08.2011 r., który nie jest jednak opatrzony żadną adnotacją, nie wiadomo zatem czy dotyczy on daty nadania przesyłki, czy innego zdarzenia i jakiego.

Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z § 14 ust 1 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 9.01.2004r. w sprawie warunków wykonywania powszechnych usług pocztowych (obowiązującym w dacie doręczania wypowiedzenia), jeżeli w chwili doręczania przesyłki rejestrowanej stwierdzi się nieobecność adresata lub innych osób uprawnionych do ich odbioru, zawiadomienie o próbie doręczenia wraz z informacją o terminie ich odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka lub przekaz pocztowy są przechowywane, operator pozostawia w oddawczej skrzynce pocztowej adresata, zaś w myśl art. 38 ust. 1, 3 i 5 ww. rozporządzenia przesyłki lub przekazy pocztowe operator wydaje adresatowi w placówce oddawczej w terminie 14 dni, zwanym dalej "terminem odbioru", a bieg terminu odbioru rozpoczyna się dla przesyłek rejestrowanych (poleconych, jak przedmiotowa) i przekazów pocztowych - od dnia następnego po dniu doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w § 14 ust. 1. W ocenie Sądu I instancji z cytowanych uregulowań wynika, że skuteczne doręczenie przesyłki rejestrowanej (poleconej) w sposób zastępczy nastąpi w przypadku pozostawienia przez doręczyciela w oddawczej skrzynce pocztowej adresata zawiadomienia o próbie doręczenia wraz z informacją o terminie jej odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka jest przechowywana i co najmniej 14 dniowym okresie przechowywania przesyłki w placówce oddawczej, liczoną od dnia następnego po dniu doręczenia (pozostawienia w skrzynce) ww. zawiadomienia.

Zdaniem Sądu I instancji w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można ustalić czy i kiedy przesyłka ta była awizowana adresatowi oraz czy upłynął, co najmniej 14 dniowym okres przechowywania przesyłki w placówce pocztowej liczoną od dnia następnego po dniu doręczenia (pozostawienia w skrzynce) zawiadomienia (awiza), a tym samym brak jest podstaw do ustalenia, że przesyłka zawierająca oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu została skutecznie doręczona najemcy W. P.. Sąd I instancji podkreślił, że pozwany W. P. ostatecznie zdecydowanie zaprzeczył aby otrzymał ta przesyłkę lub awizo. Nadto Sąd I instancji stwierdził, iż, pomimo, że G. K. podała, że pozwanym zostało doręczone pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu, to jej twierdzenie pozostaje w jawnej sprzeczności z dowodami z dokumentów, z których wynika, że przesyłka zawierająca to pismo została zwrócona nadawcy.

Wobec powyższego Sąd I instancji uznał, że pozwanemu W. P. przed datą doręczenia odpisu pozwu w sprawie nie została doręczona przesyłka zawierająca oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i z dużym prawdopodobieństwem nie dotarło do niego wezwanie do zapłaty z dnia 2.06.2011 r.

W związku z powyższym w ocenie Sądu I instancji nie doszło do skutecznego wypowiedzenia łączącej strony umowy. Sąd I instancji stwierdził, że powódka nie udowodniła, że po stronie pozwanego najemcy istniała możliwość zapoznania się ze skierowanym do niego oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu. Zdaniem Sądu I instancji

stosunek prawny łączący W. P. z powódką na mocy umowy najmu z dnia 19 listopada 2002r. nie został zakończony i trwa do dnia dzisiejszego, a korzystanie z lokalu przez W. P. wynika z trwającej pomiędzy nim a Gminą umowy najmu, zaś pozwana G. K. korzysta z lokalu jako osoby bliska najemcy, uprawniona z woli najemcy do zamieszkiwania z najemcą.

W ocenie Sądu I fakt doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenia umowy najmu wraz z odpisem pozwu nie może być poczytany jako sposób konwalidowania wadliwego trybu wypowiedzenia umowy i prowadzić w konsekwencji do skutecznego wypowiedzenia najmu. Sąd I instancji ocenił także, czy doręczenie odpisu pozwu mogło doprowadzić do skutecznego wypowiedzenia umowy i czy w chwili zamknięcia rozprawy istniały podstawy dla uwzględnienia żądania pozwu.

Sąd I instancji stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy doręczenie pozwanemu W. P. odpisu pozwu wraz z załącznikami można było potraktować jedynie jako uprzedzenie pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy, albo też jako oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, jako że wraz z pozwem doręczone zostało także pismo wynajmującego z dnia 2.08.2011 r., jednak w obu przypadkach po stronie powodowej nie doszło do spełnienia wymogów skutecznego wypowiedzenia najmu wobec niezachowania określonego ustawą trybu wypowiedzenia tego stosunku prawnego gdyż w przypadku uznania, że skutecznie doręczono pozwanemu uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy, to nie zostało następnie po upływie miesiąca złożone pozwanemu pisemne oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zaś gdyby uznać, że pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu złożono skutecznie wraz z pozwem, to nie zostało ono poprzedzone pisemnym wezwaniem do zapłaty, zatem nie mogło ono doprowadzić do skutecznego wypowiedzenia umowy, gdyż było przedwczesne.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, których autentyczność nie była kwestionowana przez pozwanych, nie budziła też wątpliwości Sądu I instancji.

Sąd I instancji stwierdził, że pozwani wygrali sprawę w całości i nie ponieśli w związku z nią żadnych kosztów, stąd też strona powodowa nie była zobowiązana do zwrotu kosztów na rzecz pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości i wniosła o nakazanie pozwanym W. P. i G. K. opróżnienia i

wydania powodowi lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Dodatkowo wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania spowodowanego wniesieniem niniejszej apelacji według norm prawem przepisanych. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie, przepisu prawa materialnego, tj. art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego, poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał, że spełnił przewidziane prawem wymogi skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, tzn. wezwał pozwanego W. P. do zapłaty zaległości oraz że wyznaczony, dodatkowy termin do uregulowania zaległych i bieżących należności upłynął bezskutecznie, jak również, że złożył pozwanemu oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu w taki sposób, aby mógł on się zapoznać z jego treścią oraz przez błędną jego wykładnię prowadzącą do przyjęcia, że możliwość zapoznania się z kierowanym do pozwanego oświadczeniem woli za pomocą przesyłki pocztowej musi być oceniana w oparciu o par. 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 stycznia 2004r. w sprawie warunków wykonywania powszechnych usług pocztowych (obowiązującym w dacie doręczenia wypowiedzenia), naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał, że spełnił przewidziane prawem wymogi skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, tzn. wezwał pozwanego W. P. do zapłaty zaległości oraz że wyznaczony, dodatkowy termin do uregulowania zaległych i bieżących należności upłynął bezskutecznie, jak również że złożył pozwanemu oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu w taki sposób, aby mógł się on zapoznać z jego treścią oraz naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu, polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że roszczenie procesowe powoda, tj. żądanie opróżnienia i wydania lokalu położonego

w S. przy ulicy (...) od pozwanych, nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem powód nie wykazał skuteczności czynności podjętych w związku z wypowiedzeniem.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że nie jest niezbędne by osoba, do której kierowane jest oświadczenie woli zapoznała się z jego treścią i wskazała, że załączył do pozwu wezwanie do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu z potwierdzeniami nadania wypowiedzenia do pozwanego oraz potwierdzenia odbioru wezwania, co powinno decydować o uznaniu, że doręczenie wezwania i wypowiedzenia umowy najmu w niniejszej sprawie pozwanej było prawidłowe i zgodnie z art. 61 k.c. a zatem powinno zostać uznane za skuteczne.

W ocenie powódki sposób doręczenia przesyłek pocztowych nie ma żadnego wpływu na ustalenie, czy adresat mógł zapoznać się z kierowanym do niego oświadczeniem woli, bowiem w ramach normalnych czynności jest on w stanie zapoznać się z takim oświadczeniem w dniu pierwszego awizowania przesyłki, bądź w dniu następnym, tj. w dniu, w którym w toku normalnych czynności można odebrać awizowaną przesyłkę z placówki pocztowej, zaś nie można ryzykiem braku odbioru kierowanej do pozwanego przesyłki obciążać nadawcy.

Powódka zaznaczyła, że ocena dowodów zebranych w sprawie oraz ocena pieczęci znajdujących się na kopercie nadawczej powinna prowadzić do wniosku, że nastąpiło nie tyle zapoznanie się pozwanego z oświadczeniem o wypowiedzeniu, ile miało miejsce skuteczne złożenie oświadczenia, które skierowane do adresata powodowało, że miał on możliwość zapoznać się z oświadczeniem.

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

Apelacja okazała się uzasadniona.

Na wstępie wskazać należy, że w ocenie Sądu Okręgowego błędne są ustalenia Sądu Rejonowego, iż wezwanie do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego skierowane do pozwanego nie zostało właściwie doręczone.

Niesporną kwestią była okoliczność, iż powódkę oraz pozwanego łączyła umowa najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) oraz fakt, iż wchodzi on w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Prawo najmu jest uregulowane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 roku, poz. 150).

W art. 11 powyższej ustawy ustawodawca umieścił przepisy odnoszące się do kwestii wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego w momencie, gdy lokator znajduje się w zwłoce za zapłatą czynszu lub innych opłat. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 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. Tak więc w sytuacji gdy lokator zwleka z zapłatą czynszu należy uprzedzić go o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć mu termin miesięczny na uregulowanie należności. Dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu można dokonać wypowiedzenia.

Na gruncie niniejszej sprawy okoliczność zwłoki pozwanego w zapłacie czynszu jest bezsporna, nie kwestionował jej sam pozwany. Spór budzi kwestia czy doszło do skutecznego uprzedzenia pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy, a następnie czy właściwie dokonano tego wypowiedzenia.

W celu realizacji pierwszej z przesłanek powódka skierowała do pozwanego pismo z dnia 2 czerwca 2011 r., które zostało odebrane w dniu 5 czerwca 2011 r. przez pozwaną G. K. zamieszkującą razem z powodem, a więc dorosłego domownika. Pozwany początkowo twierdził, iż nie pamięta czy otrzymał powyższe wezwanie, zaś później stał na stanowisku, iż takowego mu nie doręczono. Natomiast pozwana na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2013 r. oświadczyła, że odebrała wezwanie do zapłaty i okazała je pozwanemu. Sąd Rejonowy przy tym nie wyjaśnił z jakich przyczyn

dał wiarę mało stanowczym i zmiennym oświadczeniom pozwanego, odmawiając przy tym wiary oświadczeniom jego konkubiny. Przy tym nie uzasadnił z jakich względów daje wiarę wybiórczo zeznaniom pozwanego, albowiem przyjął, że stosunki między pozwanymi były złe od 2007 - 2008 roku (str. 6 uzasadnienia), podczas gdy wcześniej ustalił jedynie, że okresowo były złe. Powyższą okoliczność Sąd wywiódł z zeznań pozwanej (k – 33), która wskazała, że mieszka w lokalu od 2005 roku, a w związku konkubenckim pozostawała przez 2 – 3 lata. Potem stosunki między pozwanymi się popsuly. Natomiast pozwany (k – 74 verte) oświadczył, że w czerwcu 2011 roku pozostawał w związku konkubenckim z pozwaną. Nawet przyjmując, że konkubinaty pomiędzy stronami się rozpadł, nie sposób jest automatycznie przyjąć, że pozwana ukrywała pisma przez pozwanym. W świetle tych okoliczności Sąd Okręgowy, inaczej niż Sąd I instancji uznał, że pismo z 2 czerwca 2011 r. zostało skutecznie doręczone pozwanemu. Za powyższym przemawia przede wszystkim kategorię treść oświadczeń pozwanej, jak również fakt przyznany przez pozwanego, że przed osadzeniem w Zakładzie Karnym (jesienią 2011 roku) był w (...) i dowiedział się o wypowiedzeniu umowy. Wątpliwości w tym zakresie budziłby brak działań pozwanego celem wyjaśnienia tych kwestii, przynajmniej przez rozmowę z pozwaną.

Trzeba zaznaczyć, że wezwanie do zapłaty (podobnie jak wypowiedzenie umowy najmu) ma charakter oświadczenia woli kierowanego do pozwanego w celu wywołania określonych skutków prawnych. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Konieczne jest, więc zbadanie czy wezwanie w ogóle doszło do pozwanego oraz czy mógł zapoznać się jego treścią. Z akt sprawy wynika, że przesyłkę zawierającą powyższe pismo odebrała pozwana, co potwierdziła własnoręcznym podpisem. Była przy tym dorosłym domownikiem pozwanego, niezależnie od łączących ich stosunków. Pozwany mógł zatem zapoznać się z jego treścią.

Uznając pismo z dnia 2 czerwca 2011 r. za skutecznie doręczone należy przyjąć, iż została wypełniona jedna z przesłanek określona w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W związku z tym, zdaniem Sądu Okręgowego powód miał prawo wypowiedzieć stosunek prawny łączący go z pozwanym, co też uczynił pismem z dnia 2 sierpnia 2011 r., które zostało zwrócone z adnotacją o nie niepodjęciu w terminie. Również i w tym wypadku pomiędzy powodem a pozwanym nastąpił spór co do skuteczności doręczenia, a tym samym możliwością zapoznania się z oświadczeniem woli jakim jest wypowiedzenie umowy. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 kwietnia 2010 r. (II PK 295/09, LEX nr 602254) stwierdził, iż dla prawidłowego zastosowania art. 61 k.c. nie wystarczy ustalić, kiedy adresat oświadczenia faktycznie zapoznał się z nim. Nie badamy czy rzeczywiście doszło do zapoznania, ale uwzględniając normalny tok czynności weryfikujemy, czy istniała taka możliwość. W niniejszej sprawie taka możliwość istniała i to już od chwili pierwszego awizowania przesyłki. Pozwany nie wskazał żadnych okoliczności uzasadniających przyjęcie odmiennego stanowiska, w szczególności nie wyjaśnił czy przebywał w tym okresie poza miejscem zamieszkania, a jeżeli tak to gdzie, nie wskazywał również innego adresu do doręczeń. Przedstawiony przez Sąd Rejonowy wywód co do skuteczności doręczenia po okresie awizacji z powołaniem się na przepisy regulujące postępowanie z przesyłkami poleconymi nie znajduje zastosowania na gruncie regulacji art. 61 k.c. Wywód ten stanowi bowiem analogię do przepisów kodeksu postępowania cywilnego w zakresie doręczeń, natomiast regulacja art. 61 § 1 k.c. przewiduje skuteczność złożenia oświadczenia woli już przez sam fakt możliwości dowiedzenia się o treści oświadczenia. Zaś taką możliwość pozwany miał już tak naprawdę w dniu awizacji przesyłki. W wyroku z dnia 11 grudnia 1996 roku, I PKN 36/06, OSNC 1997, nr 14, poz. 251, Sąd Najwyższy wskazał, że złożenie oświadczenia o rozwiązaniu umowy o pracę bez wypowiedzenia ma miejsce także wtedy, gdy pracownik, mając realną możliwość zapoznania się z jego treścią, z własnej woli nie podejmuje przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie. Jednocześnie pocztowy dowód nadania listu poleconego nie jest dowodem doręczenia, lecz jest dowodem prima facie tego faktu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2010 roku, II CSK 454/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 142). Pozwany poza gołosłownymi twierdzeniami nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność tego, iż rzeczywiście nie był w stanie zapoznać się ze skierowanym do niego pismem. Przesyłka nie została przez pozwanego podjęta zaś już przez sam fakt jej awizacji, czyli informacji o skierowaniu do niego określonej przesyłki, pozwany miał możliwość zapoznania się z jej treścią. Na tę okoliczność wskazuje również powódka w wywiedzionej przez siebie apelacji dodając, iż przyjęcie rozumowania Sądu I instancji prowadzi do sytuacji,

w której osoba, która nie odbiera adresowanej do niej przesyłki jest w lepszym położeniu niż ktoś podejmujący taką przesyłkę. Pozwany bowiem w celu uniknięcia konsekwencji związanych z wypowiedzeniem umowy mógł celowo nie podejmować przesyłki zawierającej pismo wypowiadające stosunek prawny.

Tym samym również wypowiedzenie umowy przez powódkę okazało się skuteczne, a w związku z tym pozwany oraz pozwana po upływie okresu wypowiedzenia zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

W związku z tym, że już pierwszy z zarzutów podniesionych w apelacji okazał się zasadny rozpoznawanie dalszych zarzutów nie jest konieczne.

W konsekwencji należało zmienić wyrok Sądu I instancji i orzec o obowiązku opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy przez pozwanych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. właścicielowi zgodnie z art. 222 § 1 k.c.

Orzekając o lokalu socjalnym wskazać należy, że w myśl ust. 1 art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ustalenie tego uprawnienia może natomiast nastąpić tylko po ziszczeniu się pewnych przesłanek, określonych w art. 14 ust. 4 i 3 tej ustawy.

Jak zostało to wskazane Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwani nie spełniają powyższych kryteriów. Pozwany nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, a jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, iż spełnia kryteria określone w uchwale Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. (Dz.Urz. Woj. Z.. 2012, poz. 1310), w szczególności § 3 ust. 1 zw. z § 8 ust. 1 w zw. z § 13 ust. 1 uchwały. Również pozwana nie spełnia kryteriów określonych w art. 14 ust. 4 ustawy oraz powyższej uchwale. Pozwana osiąga stały dochód z emerytury w kwocie 1 100,- zł oraz dodatkowo 400,- zł, a zatem przekracza kryterium dochodowe 150% najniższej emerytury określone w § 8 ust. 1 uchwały (obecnie 844,45 zł – Monitor Polski 2014 rok, poz. 165).

W konsekwencji należało uznać, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach postępowania przed sądem pierwszej instancji uzasadnia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Pozwani ostatecznie przegrali spór w całości i obowiązani są zwrócić powódcie poniesione przez niego koszty, na które składają się wpis od pozwu – 200,- zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika 120,- zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona w stawce minimalnej określonej w § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (Dz.U. z 2013 roku, poz. 490). Powyższe jest zgodne z żądaniem zawartym w apelacji.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok i orzec wydanie przez pozwanych lokalu, ustalając przy tym ich brak uprawnień do lokalu socjalnego oraz orzekając o kosztach procesu.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego również uzasadnia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powódka w całości wygrała postępowanie apelacyjne, co uzasadnia zasądzenie od pozwanych na jej rzecz koszty procesu – tj. wpis od apelacji – 200,- zł oraz koszty pełnomocnika w kwocie 60,- zł. Wysokość tych kosztów została ustalona w stawce minimalnej zgodnie z § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 rozporządzenia.