

Sygn. akt III C 2940/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – starszy sekretarz sądowy Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ś. (1)

przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie

I ustala, że pomiędzy powódką J. Ś. (1) a pozwaną Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a J. Ś. (1) jest najemcą tego lokalu;

II zasądza od pozwanej Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki J. Ś. (1) kwotę 900 (dziewięciuset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje pobrać od pozwanej Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 87 (osiemdziesięciu siedmiu) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 2940/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 listopada 2020 roku

/w postępowaniu zwykłym/

J. Ś. (1), pozewem z dnia 1 października 2018 roku, sprecyzowanym w piśmie z dnia 24 lipca 2019 roku (k. 70), wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pomiędzy powódką a pozwaną Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., gdzie powódka jest najemcą w.w. lokalu, podnosząc m.in. że od dnia 29 lipca 2010 roku, kiedy to Sąd w sprawie o sygn. akt I C 131/10 ustalił istnienie stosunku najmu, umowa najmu nie została powódce skutecznie wypowiedziana oraz wskazując, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa, albowiem pozwana kwestionuje możliwość dalszego korzystania przez nią z w.w. lokalu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 93) wniosła o oddalenie powództwa w całości podając, że wobec faktu zalegania przez powódkę z płatnościami czynszu na kwotę wynoszącą na wrzesień 2015 roku 2 943,03 zł, wezwała powódkę

do zapłaty zaległości wyznaczając dodatkowy jednomiesięczny termin na uregulowanie zobowiązania. Powódka nie podjęła kierowanej do niej korespondencji, a w okresie od września 2015 roku do lutego 2016 roku, to jest do momentu wypowiedzenia umowy, wpłaciła jedynie 50 zł. W związku z tym pozwana wypowiedziała powódce stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2016 roku i wezwała ją do wydania lokalu, czego pozwana nie uczyniła. Powódka do dnia dzisiejszego korzysta z lokalu nie regulując obciążających ją zobowiązań. Łączne saldo zaległości powódki wobec pozwanej na dzień 16 grudnia 2019 roku wynosiło 25 263,02 zł tytułem należności głównej i 3 200,55 zł tytułem odsetek. Pozwana ponad wszelką wątpliwość miała zatem uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu i uczyniła to przy zachowaniu wszystkich wymogów formalnych.

W toku dalszego postępowania strony nie modyfikowały swych stanowisk procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 131/10 Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił, że pomiędzy powódką J. Ś. (1) a pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a J. Ś. (1) jest najemcą tego lokalu. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że stosunek najmu pomiędzy powódką a pozwaną został nawiązany w oparciu o postanowienia umowy z dnia 17 kwietnia 2001 roku zawartej przez J. Ś. (1) z Gminą M. S. i przekształcenia podmiotowe po stronie właściciela lokalu wynikające z uchwał Rady Miasta S. i Zgromadzenia Wspólników pozwanej. Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację pozwanej od wyroku z dnia 29 lipca 2010 roku.

Dowód:

- wyrok SR Szczecin – Centrum w S. z dnia 29 lipca 2010 roku w sprawie I C 131/10 z uzasadnieniem (k. 165, 172 – 181),
- wyrok SO w Szczecinie z dnia 18 kwietnia 2011 roku w sprawie II Ca 1255/10 z uzasadnieniem (k. 294, 324 – 341).

Stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w S. został nawiązany pomiędzy J. Ś. (1) a Gminą M. S. (poprzednikiem prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.) na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 17 kwietnia 2001 roku na czas nieoznaczony.

Dowód:

- umowa najmu lokalu z dnia 17 kwietnia 2001 roku (k. 75 – 80).

Uchwałą nr 23/2013 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwo Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z dnia 8 listopada 2013 roku, zaprotokołowaną aktem notarialnym rep. A nr (...) sporządzonym przez notariusza G. G. oraz uchwałą nr 21/2013 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z dnia 8 listopada 2013 roku, zaprotokołowaną aktem notarialnym Rep. A nr (...) sporządzonym przez notariusza G. G., na podstawie art. 492 par. 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako spółka przejmowana przeniosła cały swój majątek na Towarzystwo Budownictwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako spółkę przejmującą.

Niesporne, a nadto:

- odpis z KRS pozwanej nr (...) (k. 96 – 98).

Pismem z dnia 23 września 2015 roku Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wezwała J. Ś. (1) do zapłaty kwoty 2 943,03 zł z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela wyznaczając jednomiesięczny termin do zapłaty w.w. kwoty. Poinformowała również o tym, że w przypadku braku spłaty zaległości, na podstawie uprawnienia wynikającego z umowy najmu oraz na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy w z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostanie wypowiedziana umowa najmu.

Pismo zostało wysłane na adres: ul. (...) w S. w dniu 25 września 2015 roku i po jego awizacji w dniu 28 września 2015 roku zostało zwrócone do nadawcy w dniu 13 października 2015 roku jako niepodjęte w terminie.

Dowód:

- pismo z dnia 23 września 2015 roku wraz z kopertą (k. 100, 100v-101).

Na dzień 31 stycznia 2016 roku zadłużenie J. Ś. (1) z tytułu opłat za lokal, według stanu konta, wynosiło 4 849,71 zł.

Dowód:

- zestawienie wymiarów opłat i wpłat (k. 99).

W dniu 9 lutego 2016 roku Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wysłała do J. Ś. (1) na adres: ul. (...) w S. pismo z dnia 3 lutego 2016 roku zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy l. Piłsudskiego 28/2a w S. z powodu pozostawiania w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności mimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W treści pisma wskazano, że na dzień 31 stycznia 2016 roku zadłużenie wynosi 4 849,71 zł, która nie obejmuje odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 31 grudnia 2013 roku. Wezwano również do opróżnienia i wydania lokalu w dniu 31 marca 2016 roku informując, że po tym terminie zostanie skierowana do sądu sprawa o eksmisję.

Na zwrotnym poświadczeniu odbioru w.w. przesyłki, doręczyciel w dniu 26 lutego 2016 roku uczynił adnotację, że według informacji udzielonej przez lokatora mieszkania, adresat nie mieszka pod w.w. adresem. Brak jest za zwrotnym poświadczeniu odbioru informacji o pozostawieniu awiza oraz o tym, by przesyłka została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta w terminie.

Dowód:

- pismo z dnia 3 lutego 2016 roku wraz ze zwrotnym poświadczeniem odbioru (k. 102, 102v.).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zadłużenie J. Ś. (1) w opłatach za lokal, według stanu konta, wynosiło 27 194,11 zł.

Dowód:

- zestawienie wymiarów i wpłat (k. 103 – 106).

Pismem z dnia 30 sierpnia 2018 roku Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wezwała J. Ś. (1) do wydania lokalu oraz spłaty zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, które na dzień 29 sierpnia 2018 roku wynosi 18 240,06 zł.

Dowód:

- pismo z dnia 30 sierpnia 2018 roku (k. 85).

J. Ś. (1) już w 1996 roku zgłaszała właścicielowi lokalu położonego w S. przy ul. (...), że lokal ten nie nadaje się do zamieszkiwania z powodu braku oświetlenia dziennego. Jeden z pokoi w mieszkaniu nie posiada okna i oświetlany jest światłem dziennym przez szybę w drzwiach wejściowych. W drugim z pokoi wygospodarowanym z części kuchni również brak okna i światła. Okno jest tylko w kuchni.

W 2002 roku J. Ś. (1) zwracała się do właściciela lokalu o umożliwienie jej wykupu lokalu, na co w piśmie z dnia 8 maja 2002 roku uzyskała odpowiedź, że lokal ten nie jest przygotowany do sprzedaży oraz nie uzyskał zaświadczenia o samodzielności

Pismami z dnia 31 marca 2009 roku oraz 6 sierpnia 2014 roku J. Ś. (1) zwracała się do właściciela lokalu o obniżenie czynszu najmu wskazując, że w 2008 roku doszło do zalania mieszkania, w następstwie czego w lokalu panuje znaczne zawilgocenie stwarzające znaczną uciążliwość przy codziennym zamieszkiwaniu z powodu unoszenia się zapachu stęchlizny i występowania grzyba na ścianach w postaci szarego nalotu. Ponadto pokój w lokalu nie posiada okna, co stanowi uciążliwość samą w sobie, niezależnie od problemów z wentylacją – aby wywietrzyć lokal trzeba otworzyć drzwi wejściowe, bo w pokoju nie ma okna. W odpowiedzi na pierwsze z w.w. pism otrzymała pismo z dnia 17 czerwca 2009 roku, w którym podano, że brak jest podstaw do obniżenia czynszu najmu, gdyż stan techniczny lokalu był jej znany w chwili zawierania umowy najmu i na niego się godziła.

W piśmie z dnia 23 września 2009 roku J. Ś. (1) wniosła o umożliwienie jej wykupu lokalu, bo chciałyby przeprowadzić w nim konieczny remont w celu usunięcia istniejącego zawilgocenia, co wymaga znacznych nakładów finansowych. W odpowiedzi pismem z dnia 22 października 2009 roku poinformowano ją o tym, że sprzedaż lokalu może nastąpić na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, a nie na rzecz bezumownego użytkownika lokalu.

Dowód:

- protokół z wyjaśnień z dnia 22 marca 1996 roku (k. 4),
- pismo z dnia 8 maja 2002 roku (k. 26)
- pismo z dnia 31 marca 2009 roku (k. 20),
- pismo z dnia 17 czerwca 2009 roku (k. 19),
- pismo z dnia 22 czerwca 2009 roku (k. 18),
- pismo z dnia 23 września 2009 roku (k. 21),
- pismo z dnia 22 października 2009 roku (k. 28),
- pismo z dnia 6 sierpnia 2014 roku (k. 16 – 17).

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2009 roku J. Ś. (1) zwróciła się do M. G., który w imieniu właściciela lokalu dokonał w nim wizji lokalowej, do nadesłania protokołu z wizji lokalowej przeprowadzonej w dniu 22 grudnia 2008 roku. W piśmie tym jako swój adres podała: ul. (...), S..

Pismo z dnia 29 października 2018 roku zostało zaadresowane przez Towarzystwo Budownictwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., w przeciwieństwie do dotychczasowych, na adres: B. 25/16, T.. Taki sam adres J. Ś. (1) podała w swoim piśmie złożonym w odpowiedzi na powyższe pismo.

Dowód:

- pismo z dnia 22 kwietnia 2009 roku (k. 25),
- pismo z dnia 29 października 2018 roku wraz z pismem stanowiącym odpowiedź na to pismo (k. 124, 125).

Od 2006 roku J. Ś. (1) pracuje i spędza znaczną część życia w Niemczech. Do Polski przyjeżdżała kilka razy do roku na około dwa tygodnie, od 2011 roku rzadziej. Do 2015 roku w lokalu przy ul. (...) w S. mieszkała córka J. Ś. (1) J. Ś. (2). Pozostałe dzieci, które tam zamieszkiwały, wyprowadziły się wcześniej. Od tego czasu J. Ś. (1) nie bywa w tym lokalu. Jeśli przyjeżdża do Polski, to nocuje u córki J. Ś. (2) w zajmowanym przez nią lokalu.

Dowód:

- zeznania świadka J. Ś. (2) (k. 132 – 134),
- przesłuchanie powódki (k. 141 – 142).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 189 k.p.c. w zw. art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 1, 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.).

Stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę, najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przepis art. 11 ust. 1, 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi z kolei, 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 przyczyną wypowiedzenia. Przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w chwili sporządzenia przez pozwaną pisma z dnia 3 lutego 2016 roku zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, stanowił, 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.

W pierwszej kolejności należało zatem ustalić, czy powódce przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa. Interes prawny w sprawie o ustalenie istnienia stosunku warunkuje bowiem możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powodów co do tego, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 roku, II CSK 33/09).

Interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c., zachodzi wówczas, gdy już sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 roku, III AUa 1518/05). Z reguły nie istnieje on natomiast wówczas, gdy osoba zainteresowana może na innej drodze, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 roku, III CSK 204/07).

W niniejszej sprawie powódka domagała się ustalenia, że pomiędzy nią a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a to z uwagi na fakt, że umowa najmu nie została jej skutecznie wypowiedziana.

Zdaniem Sądu powódka posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa. Złożenie przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego powoduje dla najemcy ten skutek, że z upływem okresu wypowiedzenia traci on tytuł prawny do zajmowanego lokalu i traktowany jest jak osoba zajmująca lokal bezumownie. W konsekwencji nie może już skutecznie bronić się przed żądaniem windykacyjnym właściciela, gdyż nie dysponuje skutecznym względem niego tytułem prawnym do lokalu.

Uwzględniając okoliczności niniejszej sprawy, istotne jest również i to, że osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu pozostającego w zasobach pozwanej nie może skorzystać z możliwości wykupu lokalu. O powyższym powódka została

wprost poinformowana przez właściciela lokalu w piśmie z dnia 22 października 2009 roku, w którym wskazano, że sprzedaż lokalu może nastąpić na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, a nie na rzecz bezumownego użytkownika lokalu.

Z tych też względów uznać należy, że najemca kwestionując skuteczność wypowiedzenia umowy najmu ma interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu na podstawie art. 189 k.p.c. Tym bardziej, że ustawa nie przewiduje żadnego szczególnego trybu, który pozwalałby najemcy na podważenie skuteczności dokonanego wypowiedzenia i w rezultacie ochronę swoich praw.

W dalszej kolejności należało poczynić ustalenia w zakresie przysługiwania J. S. prawa najmu przedmiotowego lokalu oraz skuteczności jego wypowiedzenia.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 131/10 ustalił, że pomiędzy powódką J. Ś. (1) a pozwaną (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, będącą – co wynika z załączonego do odpowiedzi na pozew odpisu z KRS – poprzednikiem prawnym pozwanej, istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a J. Ś. (1) jest najemcą tego lokalu. Powyższy wyrok uprawomocnił się w dniu 18 kwietnia 2011 roku. Wyrokiem tym Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany z mocy przepisu art. 365 par. 1 kpc, co oznacza, że okoliczności leżące u podstaw jego wydania nie podlegają już ponownemu badaniu w niniejszym postępowaniu.

Dodać trzeba, że stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w S. został nawiązany pomiędzy J. Ś. (1) a Gminą M. S. (poprzednikiem prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., której następcą prawnym jest z kolei Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.) na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 17 kwietnia 2001 roku na czas nieoznaczony.

Rzecz Sąd w niniejszym postępowaniu było zatem zbadanie czy po dniu uprawomocnienia się powyższego wyroku zaistniały takie okoliczności, które uzasadniałyby ustalenie, że pozwana skutecznie wypowiedziała powódce umowę najmu lokalu. W tym zakresie powódka twierdziła, że do skutecznego wypowiedzenia jej umowy najmu nie doszło, natomiast pozwana dowodziła, że umowa najmu została przez pozwaną skutecznie wypowiedziana powódce pismem z dnia 3 lutego 2016 roku ze skutkiem na dzień 31 marca 2016 roku, po uprzednim wezwaniu pozwanej pismem z dnia 23 września 2015 roku do spłaty zadłużenia.

Oba powyższe pisma, co pozostawało poza sporem, nie zostały podjęte przez pozwaną i powróciły do pozwanej jako ich nadawcy. Zbadania wymagała zatem skuteczność doręczenia tych pism pozwanej, a w konsekwencji czy doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku prawnego przez wynajmującego i wywołania skutku w postaci rozwiązania stosunku najmu.

Przyczyny oraz sposób, w jaki może dojść do wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego odpłatnego używania należącego do niego lokalu, reguluje powołana wyżej ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu składania przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, 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 pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Skuteczność wypowiedzenia umowy warunkowana była zatem spełnieniem łącznie następujących przesłanek: występowania po stronie lokatora zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności oraz wcześniejszego uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Dopiero wówczas możliwe było złożenie najemcy wypowiedzenia najmu dokonanego pod rygorem nieważności na piśmie, w którym winny zostać określone przyczyny

wypowiedzenia. Wskazane przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w zakresie wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w uiszczaniu czynszu najmu mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. Ś. (2) i korespondującym z nimi zeznań powódki w zakresie w jakim wynika z nich, że powódka od wielu lat przebywa głównie w Niemczech, gdzie pracuje. Okoliczność tę potwierdził również świadek M. G., który jako pracownik pozwanej nie miał żadnego interesu we wspieraniu wersji powódki. Zeznał on, że powódka mówiła mu o tym, że pracuje w Niemczech i nie przebywa w lokalu przy ul. (...) w S., przez co nie ma go jak ogrzewać. Fakt nieprzebywania powódki w w.w. lokalu nie ma znaczenia dla skuteczności doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku, które po awizacji i niepodjęciu w terminie, zostało zwrócone pozwanej jako nadawcy. Sąd odmówił wiary zeznaniom powódki, że przed dniem wysłania wezwania do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku (a także wypowiedzenia umowy z dnia 3 lutego 2016 roku) informowała pozwaną o adresie do korespondencji na terenie Niemiec. Po pierwsze, świadek M. G., któremu ten adres miał zostać przez powódkę przekazany, stanowczo temu zaprzeczył. Po drugie, powódka we wszystkich pismach kierowanych do pozwanej i do jej poprzedników prawnych jako swój adres, pomimo przebywania na ternie Niemiec, podawała wyłącznie ten przy ul. (...) w S.. Adres taki podała w szczególności w piśmie z dnia

22 kwietnia 2009 roku, w którym zwracała się do M. G. o przesłanie protokołu z wizji lokalowej, czy w piśmie z dnia 6 sierpnia 2014 roku. Dopiero pismo z dnia 29 października 2018 roku, a zatem pochodzącego z okresu ponad trzech lat po wysłaniu do pozwanej wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy, zostało zaadresowane przez Towarzystwo Budownictwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., w przeciwieństwie do dotychczasowych, na adres: B. 25/16, T.. Taki sam adres J. Ś. (1) podała w swoim piśmie złożonym w odpowiedzi na powyższe pismo. Niewątpliwie zatem pozwana o nowym adresie powódki do korespondencji została poinformowana. Powódka nie wykazała jednak, kiedy i w jakich okolicznościach to nastąpiło, w tym że miało to miejsce przed dniem 3 lutego 2016 roku. Skoro powódka nie poinformowała pozwanej o swoim adresie do korespondencji na terenie Niemiec, to nie było przeszkód, aby tę korespondencję kierować na adres dotychczasowy. Z tych też względów Sąd za skutecznie doręczone pozwanej uznał wezwanie do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku, które po awizacji zostało zwrócone pozwanej jako niepodjęte w terminie.

Po dokonaniu analizy całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że nie pozwala on jednak na ustalenie, że pismo z dnia 3 lutego 2016 roku zawierające oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu powódce umowy najmu lokalu zostało pozwanej skutecznie doręczone. Na okoliczność doręczenia pozwanej tego pisma w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią pozwana przedłożyła zwrotne poświadczenie odbioru. Z treści tego dokumentu wynika, że przesyłka wysłana do J. Ś. (1) w dniu 9 lutego 2016 roku na adres: ul. (...) w S. nie została nikomu wydana przez doręczyciela z powodu uzyskanej przez niego od lokatora lokalu informacji, że adresat nie mieszka pod wskazanym adresem. Adnotacja na dokumencie uniemożliwia ustalenie osoby, która tej informacji miała doręczycielowi udzielić, a jest to okoliczność istotna, jeśli się zważy na fakt, że z zeznań świadka J. Ś. (2) wynika, że w 2015 roku wyprowadziła się z lokalu i od tamtej chwili nikt w tym lokalu już nie przebywał. Niewiadomo zatem czy osobą tą był w ogóle lokator mieszkania nr 2a, czy lokator innego mieszkania. Pomimo niemożności wydania korespondencji adresatowi lub dorosłemu domownikowi doręczyciel nie pozostawił awiza, a przynajmniej okoliczność ta w żaden sposób nie wynika z adnotacji zamieszczonych na zwrotnym poświadczeniu odbioru i brak jest podstaw do ustalenia, że awizo zostało pozostawione. Jakkolwiek nie budzi wątpliwości, że w sferze oświadczeń prawnomaterialnych dopuszczalnym jest stosowanie tzw. doręczenia zastępczego będącego instytucją właściwą prawu procesowemu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 roku, II CK 358/02), to jednak należy mieć na uwadze, że jeżeli treść oświadczenia woli składanego innej osobie zawarta jest w piśmie przesłanym pocztą, przesyłka – wobec niemożności doręczenia – winna zostać pozostawiona w urzędzie pocztowym z powiadomieniem o tym adresata. W takim przypadku dojście oświadczenia do wiadomości tej osoby w rozumieniu art. 61 k.c. następuje z chwilą doręczenia pisma w dniu przyjętym analogicznie do daty doręczenia pisma sądowego w trybie art. 139 § 1 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1990 r., I CR 1410/89). Awizowanie przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie woli nadawcy stwarza przy tym nie tylko tzw. fikcję doręczenia, ale i domniemanie faktycznej możliwości zapoznania się przez odbiorcę z treścią nadanego oświadczenia woli, co oznacza przerzucenie na adresata ciężaru dowodu braku możliwości zapoznania się z treścią

wysłanego do niego oświadczenia. Przedłożenie przez pozwaną zwrotnego poświadczenia odbioru znajdującego się w aktach na k. 102v. nie stanowi dowodu na okoliczność, iż list wysłany do pozwanej został przez doręczyciela – kuriera prawidłowo awizowany, co pozwoliłoby na przyjęcie fikcji doręczenia przesyłki i przerzucenie ciężaru dowodu braku doręczenia na powódkę jako adresata przesyłki. Co więcej, z dokumentu tego nie wynika, by przesyłka ta w ogóle została awizowana. Z tych też względów należało uznać, że przesyłka zawierająca oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu powódce umowy najmu lokalu, nie została pozwanej prawidłowo doręczona i tym samym nie dotarła do niej w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z treścią złożonego oświadczenia. Wymóg prawidłowego awizowania przesyłki dla przyjęcia fikcji doręczenia jest niezwykle istotny. Nie sposób bowiem uznać, że w przypadku niezastania adresata w mieszkaniu w chwili podejmowanej próby doręczenia przesyłki, oświadczenie woli zostaje już z tą chwilą złożone, to jest że dociera ono z tą chwilą do adresata w taki sposób, że może on zapoznać się z jego treścią. Wymagałoby to bowiem stałego przebywania w mieszkaniu w celu podejmowania przesyłek przy pierwszej próbie doręczenia, pod rygorem daleko idących ujemnych skutków prawnych. Awizowanie przesyłek służy temu, by zapewnić adresatowi faktyczną i realną możliwość zapoznania się z treścią kierowanej do niego korespondencji, w normalnym toku czynności. Wobec braku awizowania przez doręczyciela – kuriera przesyłki wysłanej przez pozwaną do powódki w dniu 9 lutego 2016 roku i tym samym braku stworzenia powódce realnej możliwości zapoznania się przez nią z treścią nadesłanej do niej korespondencji, nie sposób uznać, by doszło do skutecznego złożenia powódce oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Jakkolwiek dla ustalenia, że oświadczenie woli zostało skutecznie złożone, nie ma znaczenia rzeczywiste zapoznanie się przez adresata z tym oświadczeniem, to jednak należy mieć na uwadze, że stan, w którym adresat oświadczenia mógł zapoznać się z jego treścią następuje dopiero z tym momentem, w którym stworzona została mu możliwość zapoznania się z tym oświadczeniem, z której to możliwości, z przyczyn leżących po jego stronie, nie skorzystał. Dowód dojścia oświadczenia woli do adresata w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią, czyli zaistnienia takiej sytuacji, w której adresat oświadczenia mógł zapoznać się z nim w zwykłym toku czynności, obciąża tego, kto ze złożenia oświadczenia woli wywodzi skutki prawne, a zatem, w okolicznościach niniejszej sprawy, pozwaną jako składającą oświadczenie). Z obowiązku tego pozwana się nie wywiązała.

Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 1997 r. (III CZP 39/97), w której przyjęto, że wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również poprzez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu i uznaje za dopuszczalne złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy poprzez doręczenie stronie przeciwnej pisma procesowego z załączonym doń pismem zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. W niniejszej sprawie do odpowiedzi na pozew załączono pismo z dnia 3 lutego 2016 roku zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Pismo to wraz z odpowiedzią na pozew zostało stronie powodowej doręczone. Co do zasady można byłoby zatem przyjąć, że z chwilą doręczenia pozwanej odpisu odpowiedzi na pozew dotarło do niej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Okoliczności sprawy jednak na to nie pozwalają. Godzi się wskazać, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku pozwana wezwała powódkę do zapłaty zadłużenia, które na dzień 22 września 2015 roku wynosiło 2 943 zł i wyznaczyła powódce ostateczny jednomiesięczny termin do zapłaty **w.w.** kwoty informując, że po tym czasie **w przypadku braku spłaty zaległości**, wypowie umowę najmu. Pomimo niezapłacenia przez powódkę w.w. kwoty w wyznaczonym terminie pozwana nie skorzystała ze swojego uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu. Oświadczenie takie zostało złożone powódce dopiero w grudniu 2019 roku, wraz z doręczeniem odpisu odpowiedzi na pozew. Tymczasem z treści odpowiedzi na pozew wprost wynika, że w okresie od dnia 23 września 2015 roku do grudnia 2019 roku powódka dokonała na rzecz pozwanej wpłat w łącznej kwocie 3 800 zł. Tym samym na dzień doręczenia odpisu odpowiedzi na pozew powódka uiszczyła kwotę przewyższającą tę objętą wezwaniem do zapłaty i spłaciła zadłużenie, do którego zapłaty została wezwana. Stosownie do treści art. 451 par. 3 kc w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, by powódka dokonując wpłat, o których mowa w odpowiedzi na pozew, wskazała przy spełnieniu świadczenia na poczet należności za jaki okres dokonuje wpłaty albo by pozwana zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet należności za inny okres niż te, które stały się najwcześniej wymagalne.

Przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w brzmieniu obowiązującym w dniu wezwania powódki do zapłaty pismem z dnia 23 września 2015 roku stanowił, 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**. Tymczasem **treść wezwania do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku została zredagowana niezgodnie z tym przepisem, albowiem powódka wezwana została do zapłaty zaległych opłat w kwocie 2 943,03 zł z pominięciem opłat bieżących**. Zdaniem Sądu pozwana po tak zredagowanym wezwaniu do zapłaty była uprawniona do wypowiedzenia powódce umowy najmu do czasu niewykonania przez nią zobowiązania do spłaty kwoty zaległości objętych wezwaniem. Spełnienie przesłanek wypowiedzenia umowy należy bowiem badać na moment składania oświadczenia o wypowiedzeniu, co oznacza, że na skuteczność wypowiedzenia umowy nie ma wpływu zapłata zaległości czynszowych w terminie późniejszym, to jest już po dokonaniu wypowiedzenia umowy. A contrario, zapłata zaległości czynszowych **objętych wezwaniem do zapłaty** przed dokonaniem wypowiedzenia umowy najmu skutkuje bezskutecznością wypowiedzenia. Skoro zatem na dzień doręczenia odpowiedzi na pozew wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy zaległa należność w kwocie objętej wezwaniem do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku pokryta została dokonaniem przez powódkę do tego czasu wpłatami i na ten dzień już nie istniała, obowiązkiem pozwanej było ponowne zainicjowanie procedury przewidzianej w art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy i wezwanie powódki do zapłaty zaległych opłat za okres nieobjęty wezwaniem do zapłaty z dnia 23 września 2015 roku **oraz opłat bieżących**, zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a w przypadku niewywiązania się przez powódkę z tego obowiązku, skorzystanie z uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu. W okolicznościach niniejszej sprawy doręczenie stronie powodowej odpisu odpowiedzi na pozew wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy nie spełniało wymogów skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu wobec niezachowania określonego ustawą trybu wypowiedzenia. Pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu złożone wraz z odpowiedzią na pozew, nie zostało bowiem poprzedzone – jak już wskazano – prawidłowo sporządzonym pisemnym wezwaniem do zapłaty zaległości powstałych z tytułu opłat należnych za okres pod dniu 22 września 2015 roku, a zatem nie mogło doprowadzić do skutecznego wypowiedzenia umowy, gdyż było przedwczesne. Nie można tracić z pola widzenia faktu, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) ma na celu stworzenie mechanizmów chroniących trwałość stosunku prawnego dającego lokatorowi prawo do zajmowania określonego lokalu oraz wprowadzenie ograniczeń swobody wypowiedzania stosunków prawno-mieszkaniowych przez właściciela, czego wyrazem jest wymóg pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczenie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych **i bieżących** należności, a dopiero w przypadku jego bezskutecznego upływu (termin liczony jest od dnia skutecznego doręczenia uprzedzenia – wezwania do zapłaty) **możliwość** złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Sąd pominął wnioski dowodowe powódki o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków B. B. i M. K. jako mające wykazać fakty udowodnione już zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy (art. 235¹ par. 1 pkt 2 kpc). Pominięciu jako nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy podlegał również powołany przez powódkę w piśmie z dnia 16 czerwca 2020 roku wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność czy na dzień składania przez stronę pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu powódka pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu za najmowany lokal, albowiem wypowiedzenie to z innych przyczyn zostało już uznane przez Sąd za nieskuteczne.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 par. 1 kpc. Na zasadzoną z tego tytułu składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki z urzędu ustalone na podstawie par. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku.

W pkt IV wyroku Sąd orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu, albowiem powódka postanowieniem z dnia 7 października 2019 roku została zwolniona od kosztów sądowych w całości.