

Sygn. akt III Ca 50/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Aleksandra Janas

Sędzia SR del. Barbara Konińska (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko D. W.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 16 października 2013 r., sygn. akt I C 779/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Aleksandra Janas

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 maja 2013r. przeciwko D. W. powódka Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanemu aby opuścił, opróżnił i wydał w stanie wolnym od osób i rzeczy należący do niej lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i o zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego na podstawie udostępnienia mu go przez byłego najemcę M. S., który posiadał tytuł prawny w postaci umowy najmu, która została mu wypowiedziana oświadczeniem z dnia 15 maja 2012r.

Pozwany D. W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Zarzucił, iż mieszka w spornym lokalu za wiedzą i zgodą powódki od października 2006r., dokonał nań nakładów, od 16 lipca 2010r. jest zameldowany w nim na pobyt stały. Podniósł także, iż przebywa w mieszkaniu za zgodą M. S., uiszcza na bieżąco wszystkie opłaty, spłacił zadłużenie związane z korzystaniem z lokalu przez najemcę i w sposób dorozumiany pomiędzy nim a powódką doszło per facta concludentia do zawarcia odpłatnej umowy o korzystanie z lokalu. Zarzucił również, iż oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nie zostało złożone M. S. w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią. Podniósł też, że między M. S. a nim nie doszło do zawarcia umowy podnajmu lokalu, zaś żądanie powódki

jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro powódka przez 6 lat akceptowała jego zamieszkiwanie w tym lokalu.

Wyrokiem z dnia 16 października 2013r., sygn. I C 779/13 Sąd Rejonowy w Gliwicach po rozpoznaniu powyższej sprawy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego 137 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy poprzedził wydanie wyroku następującymi ustaleniami:

Powódka zawarła z M. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). W 2004r. najemca wyjechał do Hiszpanii i poprosił swoją siostrę – matkę pozwanego, by zajmowała się mieszkaniem. Ta zaś zwróciła się do najemcy lokalu o wyrażenie zgody na zamieszkanie w nim pozwanego. M. S. zgodził się, stawiając warunek, iż pozwany ma spłacić zadłużenie za okres, gdy zamieszkiwał już w Hiszpanii. Administrująca lokalem w imieniu powódki jednostka wyraziła ustnie zgodę na zamieszkiwanie w lokalu pozwanego, przy czym postawiła warunek, by ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia zawarła matka pozwanego. Pozwany zamieszkał w lokalu w październiku 2006r. i spłacił zadłużenie, po czym administrator lokalu wyraził zgodę na zameldowanie pozwanego w tym lokalu. Pozwany zameldował się, rozpoczął remont lokalu pokrywając jego koszty, wykonał m.in. instalację c.o. Regularnie płaci za korzystanie z mieszkania. Pismem z dnia 15 maja 2012r. powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu M. S. umowy najmu z powodu podnajęcia lokalu bez wymaganej zgody jego właściciela. Oświadczenie wysłano na adres spornego mieszkania. Powódka nie dysponowała aktualnym adresem M. S.. Korespondencja ta, wobec nie zastania adresata, została złożona w urzędzie pocztowym i awizowana w dniu 21 maja 2012r. Druga awizacja przesyłki nastąpiła w dniu 28 maja 2012r., a przesyłkę zwrócono powódce, jako nie podjętą w dniu 5 czerwca 2012r.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwanego i M. S. łączyła umowa użyczenia lokalu. Stwierdził też, że ponieważ Gmina G. nie wyraziła pisemnej zgody na zawarcie takiej umowy M. S. naruszył art. 688<sup>2</sup> k.c. Wskazał dalej, iż nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu, gdyż pismo z dnia 15 maja 2012r., zawierające wypowiedzenie umowy najmu nie było prawidłowo awizowane w rozumieniu art. 139 § 1 k.p.c. Wywiódł, że pismo to znajdowało się w urzędzie pocztowym o jeden dzień za krótko, gdyż doszło do zbyt wczesnego awizowania owej przesyłki po raz drugi. Sąd Rejonowy uznał, iż wypowiedzenie umowy najmu nie zostało najemcy skutecznie doręczone, a więc że umowa ta nadal łączy powódkę z M. S., co oznacza iż również pozwanemu przysługuje uprawnienie do korzystania z lokalu, które wywodzi z uprawnienia M. S.. Wobec tego Sąd Rejonowy wskazał, iż powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu, zarówno na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario, jak też art. 675 § 1 k.c. a contrario. Uznał też, iż nie doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. O kosztach orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się powódka, która w apelacji zarzuciła mu:

1. naruszenie art. 139 k.p.c. oraz § 38 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 09 stycznia 2004r. w sprawie wykonywania powszechnych usług pocztowych poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwą interpretację dotyczącą 14 - dniowego terminu odbioru przesyłek pocztowych, co miało istotny wpływ na wynik sprawy;
2. naruszenie art. 222 § 1 k.c. i art. 675 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne i uzasadnione.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew twierdzeniom powódki zaskarżony wyrok Sądu I Instancji odpowiada prawu, choć z innych względów niż wskazane w motywach zaskarżonego orzeczenia.

Słusznym okazał się bowiem podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 139 k.p.c., który to przepis błędnie Sąd Rejonowy zastosował do doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Doręczenie w trybie art. 139 k.p.c. stosuje się wyłącznie w postępowaniu sądowym w sprawach cywilnych (art. 1 k.p.c.). Zastosowanie tej normy w innych sytuacjach powinno wynikać z odpowiedniego odesłania dokonanego przez ustawodawcę. W Konsekwencji brak takowego odesłania wyklucza zastosowanie tego przepisu.

W czasie, kiedy miało miejsce złożenie najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu problematykę doręczeń regulowała ustawa z dnia 12 czerwca 2003r. Prawo pocztowe (tekst jednol. Dz.U. z 2008r., Nr 189, poz. 1159 ze zm.) oraz wydane na podstawie zawartego w art. 46 ust. 3 tej ustawy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 09 stycznia 2004r. w sprawie wykonywania powszechnych usług pocztowych (Dz.U. z 2004r., Nr 5, poz. 34 ze zm.). Zgodnie zaś z § 38 ust. 1 tego rozporządzenia przesyłki lub przekazy pocztowe są wydawane adresatowi w placówce oddawczej w terminie odbioru wynoszącym 14 dni liczonym od dnia następnego po doręczeniu zawiadomienia o próbie doręczenia wraz z informacją o terminie odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka jest przechowywana (§ 38 ust. 3 w zw. z § 14 ust. 1 rozporządzenia jak wyżej).

W niniejszej zaś sprawie umieszczenie zawiadomienia o próbie doręczenia (tzw. awizo) miało miejsce 21 maja 2012r., zaś zwrot przesyłki 05 czerwca 2014r. Zatem zwrot przesyłki nastąpił w terminie określonym § 38 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 09 stycznia 2004r. w sprawie wykonywania powszechnych usług pocztowych. Bez znaczenia dla biegu tego terminu jest umieszczenie kolejnego zawiadomienia o próbie doręczenia, jaka miała miejsce w dniu 28 maja 2014r. /kopia potwierdzenia odbioru – k. 8v. akt/, skoro ani powołana wyżej ustawa ani rozporządzenie nie nakazywało jego dokonywania.

Niezależnie od powyższego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego dokonane pismem z dnia 15 maja 2012r. i tak okazało się nieskuteczne.

Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednol. Dz.U. z 2014r., poz. 150), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, na podstawie którego lokator jest uprawniony do używania lokalu, może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w tym przepisie i pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Ustawa o ochronie praw lokatorów stanowi odrębną regulację w zakresie praw lokatorów, których pojęcie zdefiniowano w art. 2 ust. 2 pkt 2. Lokatorem jest m. in. najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż własność. Ustawa formułuje zasady ochrony praw lokatorów, których nie przewidują przepisy innych ustaw. Jej postanowienia w istotny sposób ograniczają m.in. możliwości rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator używa lokalu.

M. S. jako najemca spornego lokalu uprawniony był do odpłatnego korzystania z tegoż lokalu na podstawie innego niż prawo własności tytułu prawnego. Zatem był lokatorem w rozumieniu art., 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W tej sytuacji wypowiedzenie mu prawa najmu zgodnie z art. 11 ust.1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów winno nastąpić pod rygorem nieważności na piśmie i wskazywać przyczynę wypowiedzenia. Przy tym wypowiedzenie to może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 2 ust. 4 i 5 tej ustawy (art. 11 ust. 1 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Obowiązek wskazania przyczyny wypowiedzenia umowy najmu wynikający z art. 11 ust. 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ma nie tylko formalny charakter, ale związany jest z oceną zasadności dokonanego wypowiedzenia. Przyczyna wypowiedzenia umowy najmu ma dwojakie znaczenie: jedno występuje w aspekcie zgodności z prawem czynności wynajmującego a drugie - jej zasadności (11 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Obowiązek

wynajmującego sprowadza się do podania przyczyny wypowiedzenia w piśmie zawierającym jego oświadczenie w taki sposób, by jego adresat poznał motyw leżący u podstaw takiej decyzji (art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Sprostanie wymaganiom określonym w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów polega zatem na wskazaniu przyczyny w sposób jasny, zrozumiały i dostatecznie konkretne. W drugiej płaszczyźnie chodzi natomiast o to, by wskazana przyczyna mogła być uznana za uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu (art. 11 ust. 2, 3, 4, 5 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Skoro ustawodawca wymaga dla skuteczności złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu wskazania przyczyny wypowiedzenia, nie sposób uznać, by mogła to być przyczyna fikcyjna. Przeciwnie, wskazanie przez wynajmującego jakiegokolwiek, choćby nieprawdziwej, przyczyny wypowiedzenia nie czyni oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu prawnie uzasadnionym i skutecznym. Podanie w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu przyczyny pozornej (nierzeczywistej, nieprawdziwej) jest równoznaczne z brakiem wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie, a to oznacza, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W efekcie skuteczność wypowiedzenia zależy nie tylko od spełnienia formalnego wymogu wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie, lecz również od tego, czy przyczyna ta jest prawdziwa, rzeczywista i uzasadniona w rozumieniu art. 11 ust. 2, 3, 4 lub 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W konsekwencji, jeżeli wskazana w wypowiedzeniu przyczyna jest pozorna, to równocześnie jest ono bezzasadne. To zaś czyni nieskutecznym roszczenie wynajmującego o wydanie mu spornego lokalu.

Obowiązek wykazania (udowodnienia) wskazanej przyczyny wypowiedzenia umowy najmu obciąża wynajmującego (art. 6 k.c.). W toku procesu o wydanie lokalu badanie rzeczywistości przyczyn wypowiedzenia powinno się odbyć w odniesieniu do okoliczności, które zostały przedstawione w piśmie wynajmującego zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu (art. 11 ust. 1 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). W procesie o wydanie lokalu Sąd bada bowiem czy złożone lokatorowi wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne a więc czy mogło spowodować ustanie stosunku najmu a nie to, czy mogły istnieć jakiegokolwiek inne jeszcze powody do rozwiązania tegoż stosunku. Skoro z owych innych, chociażby istniejących rzeczywiście przyczyn, wypowiedzenie to nie zostało złożone, przyczyny te nie mogły spowodować ustania stosunku najmu, jako nie wskazane w oświadczeniu o wypowiedzeniu. Wynajmujący może w wypowiedzeniu umowy najmu wskazać kilka (więcej niż jedną) przyczyn wypowiedzenia. Jeżeli spośród kilku podanych przyczyn wypowiedzenia uzasadniona okaże się tylko jedna, może ona stanowić wystarczającą podstawę do uznania przez sąd za zasadne roszczenia o wydanie i opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Konkludując wynajmujący nie może wykazać zasadności wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o inną przyczynę, niż wskazaną w wypowiedzeniu. Okoliczności podane na uzasadnienie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, a następnie ujawnione w postępowaniu sądowym, muszą być takie same, zaś wynajmujący pozbawiony jest możliwości powoływania się przed organem rozstrzygającym spór na inne przyczyny mogące przemawiać za słusnością wypowiedzenia umowy.

Jak wynika z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów przyczynami, dla których może nastąpić wypowiedzenie umowy najmu jest m.in. wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Ustawodawca wyraźnie odróżnia wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu. Każda z tychże odrębnych form prawnych polega na korzystaniu z cudzej rzeczy i stanowi odmienny stosunek prawny pomiędzy wynajmującym a osobą trzecią. Do wynajmu i podnajmowania lokalu lub części lokalu przez najemcę stosuje się przepisy o najmie, natomiast do oddawania lokalu lub jego części w bezpłatne używanie stosuje się przepisy art. 710 i n. k.c. o użyczeniu.

Skoro w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu jako przyczynę wypowiedzenia wskazano podnajęcie lokalu bez wymaganej zgody właściciela powódka obciążała w toku procesu ciężar dowodu z art. 6 k.c. dotyczący wykazania, iż powyższa przyczyna wypowiedzenia jest przyczyną rzeczywistą.

Tymczasem powódka temu obowiązкови nie sprostała. Przeciwnie, jak wynika to z zebranego w sprawie materiału dowodowego i jak prawidłowo ustalił to Sąd I instancji najemcę i pozwanego łączyła umowa użyczenia. Powódka nie wykazała bowiem, by poza zwykłymi kosztami utrzymania lokalu pozwany pobierał czynsz najmu, czy podnajmu. Za takowe koszty nie można uznać uiszczania zwykłych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, które obciążają używającego rzecz (art. 713 zd. 1 k.c.), ani też czynienie innych wydatków, czy nakładów na rzecz (art. 713 zd. 2 k.c.). Za czynsz podnajmu nie można również uznać spłaty zadłużenia powstałego przed objęciem lokalu w posiadanie przez najemcę. W zakresie Sąd Rejonowy ustalił, co prawda, iż M. S. zgodził się na objęcie lokalu przez pozwanego, stawiając rzekomo warunek, iż pozwany ma spłacić zadłużenie związane z tym lokalem w stosunku do powódki, za okres, gdy najemca lokalu zamieszkiwał już w Hiszpanii, jednak ustalenie to nie znalazło odzwierciedlenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym. Przeciwnie jak wynika z zeznań świadka W. Ś. /k. 69 akt/ najemca z tego powodu, że to ona zobowiązała się spłacić dług miał chętnie przystać na zamieszkanie w spornym lokalu przez pozwanego. Z żadnego jednak z przeprowadzonych dowodów nie wynika, by owa spłata zadłużenia była warunkiem postawionym przez najemcę, koniecznym dla oddania lokalu pozwanemu do korzystania i by stanowiła ona formę czynszu (art. 6 k.c.). W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenie, by spłata zadłużenia była warunkiem oddania pozwanemu mieszkania do korzystania było wadliwe i je pominął. Pozostałe ustalenia Sądu Rejonowego, jako wynikające logicznie z przeprowadzonego w sprawie materiału dowodowego i z tym materiałem spójne, Sąd Okręgowy uznał za własne bez potrzeby ich ponownego przytaczania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001r., V CKN 348/00, Prok. i Pr. 2002/6/40).

Wobec tego, iż przyczyna wskazana w wypowiedzeniu umowy najmu okazała się nierzeczywista, co jest równoznaczne z brakiem jej wskazania, wypowiedzenie dokonane M. S. pismem z dnia 15 maja 2012r. jest bezskuteczne w rozumieniu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Skoro wypowiedzenie jest bezskuteczne powódka nie może domagać się opróżnienia lokalu przez pozwanego, który swe uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzi od najemcy.

***W związku z powyższym apelacja powódki nie mogła odnieść oczekiwanego przez nią skutku i podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł, jak w punkcie pierwszym wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c.***

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 9 i § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednol. Dz.U. z 2013r., Nr 490).

SSR del. Barbara Konińska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Aleksandra Janas