

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 892/16, z powództwa S. S. (1) przeciwko Gminie M. Z., o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Z. z dnia 27 maja 2014 roku, Sąd Rejonowy w Zgierzu
I Wydział Cywilny:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od S. S. (1) na rzecz Gminy M. Z.

kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

W dniu 13 lipca 1965 roku powódka zawarła z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, ubikacji, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 37,02 m² przy ulicy (...) w Z.. Od dnia 15 września 1965 roku powódka jest zameldowana w tym lokalu. W dniu 22 lipca 2005 roku z powództwa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w sprawie o sygn. akt VI Nc 840/05 został wydany przez Sąd Rejonowy w Zgierzu przeciwko S. S. (1) nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W lokalu wynajmowanym przez powódkę od dnia 21 lutego 2008 roku jest zameldowana jej wnuczka S. S. (2). Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. jest upoważnione przez Gminę M. Z. do dochodzenia roszczeń Gminy M. Z. i jej reprezentowania przed sądami powszechnymi w sprawach o zapłatę z tytułu zaległych płatności za czynsz najmu, czynsz dzierżawny i opłat za świadczenia dodatkowe. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. wystosowało do powódki wezwanie przesądowe informujące o istnieniu zadłużenia na jej koncie, które wraz kosztami upomnień wynosiło 4.319,29 zł. Przesyłka pocztowa zawierająca przedmiotowe pismo została awizowana w dniu 21 maja 2013 roku i awizowana powtórnie w dniu 29 maja 2013 roku, następnie w dniu 6 czerwca 2013 roku zwrócona do adresata. Pod koniec 2013 roku wnuczka powódki S. L. wyprowadziła się spod adresu D. 12 lok. 1 i wyjechała do Anglii. Powódka umówiła się z wnuczką, że miała ona ponosić wszelkie opłaty za lokal również po swoim wyjeździe za granicę. Należności za lokal nadal nie były opłacane. Nakazem zapłaty z dnia 16 stycznia 2014 roku, sprostowanym w dniu 1 kwietnia 2014 roku, Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie z powództwa Gminy M. Z. reprezentowanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. zasądził solidarnie od S. S. (1) i S. S. (2) kwotę 5.368,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi co do kwoty 4.942,62 zł liczonymi od dnia 1 października 2013 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 425,59 zł liczonymi od dnia 25 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powódka w lutym 2014 roku przeprowadziła się do syna D. S. (1), który mieszka w Z. przy ulicy (...), ponieważ wymagała opieki osób trzecich z powodu wysokiego ciśnienia. W czasie kiedy powódka mieszkała u syna nikt nie przebywał w mieszkaniu przy ulicy (...) w Z.. Powódka nie informowała administracji nieruchomości o czasowej zmianie miejsca zamieszkania. W maju 2014 roku nastąpiło znaczne pogorszenie stanu zdrowia powódki prowadzące do konieczności pozostawania pod opieką innych osób. Powódka była niezdolna do samodzielnego poruszania się. Powódka od dnia 19 września 2014 roku pozostawała pod opieką Miejskiego Zespołu Przychodni (...) w Z. przy ul. (...) w Z..

Pismem z dnia 14 lutego 2014 roku Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. skierowało do powódki pismo informujące, że na koncie należności czynszowych z tytułu najmu lokalu figuruje zadłużenie w wysokości 7.647,51 zł w tym 2.259,30 zł stanowiły należności niezaspłacone prawomocnym nakazem

zapłaty. Przesyłka była awizowana w dniu 17 marca 2014 roku z adnotacją „adresata nie zastałem” i zwrócona do nadawcy w dniu

2 kwietnia 2014 roku. W dniu 19 maja 2014 roku Gmina M. Z. reprezentowana przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. złożyło do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu T. B. wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego w sprawie sygn. akt I Nc 2669/13, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 12 maja 2014 roku. Pismem z dnia 27 maja 2014 roku Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. wypowiedziała powódce umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2014 roku. Przesyłka była awizowana w dniu 29 maja 2014 roku z adnotacją „adresata nie zastałem”, a następnie w dniu 16 czerwca 2014 roku zwrócona do nadawcy.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu T. B. skierował do powódki oraz jej wnuczki S. S. (2) informację o toczącym się wobec niej postępowaniu egzekucyjnym, które było awizowane w dniu 6 czerwca 2014 roku i awizowane powtórnie w dniu 16 czerwca 2014 roku, a następnie zwrócone do nadawcy w dniu 14 czerwca 2014 roku. Następnie Komornik skierował do S. S. (2) zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego, które zostało awizowane w dniu 18 sierpnia 2014 roku i awizowane powtórnie w dniu 26 sierpnia 2014 roku. W trakcie przeprowadzonych czynności terenowych w dniu 15 grudnia 2014 roku Komornik ustalił, że dłużniczka pod adresem D. 12 lok. 1 nie przebywa, natomiast S. S. (2) przebywa w Z. pod innym adresem. Kolejne pismo Komornika o zajęciu wierzytelności z rachunku bankowego zostało skierowane do powódki w dniu 19 stycznia 2015 roku i awizowane powtórnie w dniu 27 stycznia 2015 roku. Postanowienie Komornika z dnia 1 maja 2016 roku skierowane do S. S. (2) i powódki zostało awizowane w dniu 18 maja 2016 roku i awizowane powtórnie w dniu 27 maja 2016 roku.

Mąż powódki M. S. (1) zmarł w październiku 2014 roku. Do swojej śmierci był zameldowany pod adresem: Z. ulica (...). Powódka z uwagi na zły stan zdrowia nie wróciła do wynajmowanego lokalu w roku 2014. Powódka powróciła do spornego lokalu w lipcu 2015 roku.

Pismem z dnia 28 lipca 2015 roku powódka zwróciła się do Urzędu Miasta Z. o przywrócenie jej praw lokatorskich do nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w Z.. Na dzień 2 września 2015 roku powódka nie posiada zaległości z tytułu najmu lokalu. Od sierpnia 2015 roku w lokalu jest przeprowadzany remont. W dniu 14 września 2015 roku powódka upoważniła córkę M. S. (2) do podpisywania w jej imieniu wszelkich pism oraz udzielania wszelkich informacji dotyczących lokalu przy ulicy (...) w Z.. W dniu 14 września 2015 roku M. S. (2) wystąpiła do Urzędu Miasta Z. o udostępnienie korespondencji kierowanej do lokalu przy ulicy (...) w Z.. Pismem z dnia 4 września 2015 roku Urząd Miasta Z. odmówił przywrócenia powódce prawa do najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 25 września 2015 roku powódka skierowała do Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. pismo informujące, że uznaje wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...) za nieskuteczne. W piśmie z dnia 20 października 2015 roku pozwany nie znalazł podstaw do przywrócenia powódce tytułu prawnego do lokalu numer (...) przy ulicy (...). Powódka w piśmie z dnia 24 listopada 2015 roku nie zgodziła się z decyzją Prezydenta Miasta Z. i odmówiła zwolnienia zajmowanego lokalu. W piśmie z dnia 14 grudnia 2015 roku Prezydent Miasta Z. podtrzymał swoje stanowisko. Korespondencję kierowaną do powódki na adres: F. 12 w Z. w dniu 20 października 2015 roku odebrał jej syn D. S. (1), a w dniu 8 stycznia 2016 roku osobiście powódka.

W budynku przy D. 12 są skrzynki pocztowe zbiorcze na ścianie i na drzwiach mieszkania. Powódka nigdy nie zgłaszała problemów ze skrzynkami pocztowymi do administracji.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów prywatnych i urzędowych, które uznał za wiarygodne. Wskazał, że treść tych dokumentów nie była w żaden sposób kwestionowana przez strony. W przeważającej części uznał również za wiarygodne zeznania powódki i zeznania świadków D. S. (1) oraz D. S. (2). Podkreślił, że z zeznań tych wynikało, że stan zdrowia powódki pogorszył się na początku 2014 roku i wymagała ona pomocy osób trzecich. Dlatego też wyprowadziła się z wynajmowanego mieszkania do swojego syna D. S. (1). Sąd I instancji nie dał wiary

twierdzeniom świadków i powódki w tym zakresie w jakim zeznali, że powódka przebywała u swojego syna jedynie w miesiącu lutym i w miesiącu maju 2014 roku. Argumentował, że nielogiczne byłoby to, że powódka przebywała u swojego syna jedynie przez okres 2 miesięcy przedzielonego dwumiesięczną przerwą, kiedy to miałyby wrócić do wynajmowanego mieszkania. Zeznania te były - w ocenie Sądu Rejonowego - niespójne z przedłożoną dokumentacją lekarską powódki, która wskazywała, że stan jej zdrowia od maja 2014 roku pogorszył się i z tego powodu nie mogła się poruszać i wymagała opieki osób trzecich. Powrotu powódki nie potwierdzały również dowody doręczeń korespondencji zgromadzonej w sprawie, wszystkie przesyłki pocztowe do powódki były bowiem awizowane i były zwracane następnie do adresata, w tym przesyłki kierowane zarówno przez Komornika Sądowego jak również przez administrację lokali. W ocenie Sądu Rejonowego wątpliwym był także powrót powódki do zajmowanego mieszkania w 2014 roku także z tego powodu, że u syna pozostał jej mąż M. S. (1), który zmarł w październiku 2014 roku. Nadto powódka od września 2014 roku zarejestrowana była w przychodni na ul. (...). Sąd meriti podkreślił, że zeznania świadka D. S. (1) potwierdzają, że powódka nie mogła wrócić do wynajmowanego lokalu z powodu złego stanu zdrowia w 2014 roku. Sąd I instancji za niewiarygodne uznał też zeznania D. S. (1) w tym zakresie w jakim twierdził, że skrzynki pocztowe przyporządkowane do mieszkania powódki uległy uszkodzeniu i zostały przez niego „naprostowane” w czerwcu 2014 roku. Za wątpliwe uznał Sąd Rejonowy, aby jednocześnie uszkodzeniu uległa zarówno skrzynka umieszczona na drzwiach mieszkania jak i skrzynka pocztowa umieszczona na klatce schodowej. Nadto okoliczność ta nie była zgłaszana do administracji, która mogłaby potwierdzić, że istotnie taki fakt miał miejsce. Co więcej, gdyby świadek istotnie „naprostował” drzwiczki w jednej ze skrzynek w czerwcu 2014 roku, a zatem już po powrocie powódki to korespondencji przychodząca po tej dacie powinna bez problemu odnajdować się w skrzynkach, nie mówiąc już o tym, że skoro powódka mieszkała w tymże lokalu od czerwca 2014 roku, powinna była odebrać ją osobiście, zwłaszcza, że ma problemy z chodzeniem, co – zdaniem Sądu I instancji - pozwala na przyjęcie, iż raczej pozostaje w domu. Wobec braku innych dowodów na okoliczność uszkodzenia skrzynek Sąd Rejonowy uznał twierdzenia świadka za gołosłowne, podkreślając nadto, że okoliczność ta nie była wskazywana w pozwie, a podniesiona została przez świadka dopiero na terminie rozprawy w dniu 12 stycznia 2017 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że powódka pozwała

w przedmiotowej sprawie Gminę Z. reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Z. zamiast Gminę M. Z.. Ostatecznie zarzut braku legitymacji procesowej Gminy Z. w przedmiotowej sprawie podniesiony w odpowiedzi na pozew nie wymagał rozważenia, ponieważ Sąd wezwał Gminę M. Z. do udziału w sprawie a pełnomocnicy powódki wyrazili zgodę na wstąpienie do procesu jako pozwanego w miejsce Gminy Z. – Gminy M. Z..

Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 6 lit. g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.) i wskazał, że przepis ten służy zapewnieniu skuteczności doręczeń między stronami stosunku najmu przez wprowadzenie fikcji prawnej polegającej na przyjęciu, że doręczenie dokonane na ostatni znany adres jest zawsze prawidłowe, jeżeli nastąpiło przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru. Podkreślił, że skutek w postaci uznania korespondencji za doręczoną nie nastąpi, gdy strona, która zmieniła adres, wykaże brak zawinięcia w niepoinformowaniu o tym kontrahenta. Sąd I instancji odwołując się do poglądu prezentowanego w doktrynie argumentował, że wskazuje na to sformułowanie „w razie zaniedbania tego obowiązku”, zawierające element winy (J. Chaciński, Ochrona praw lokatorów. Komentarz, Warszawa 2013, s. 83).

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że w przedmiotowej sprawie powódka opuściła lokal numer (...) przy ulicy (...) w Z. i wyprowadziła się do swojego syna w lutym 2014 roku i nie mieszkała w tym lokalu do połowy 2015 roku. Było to spowodowane tym, że powódka choruje na nadciśnienie i wymagała opieki osób trzecich co najmniej od maja 2014 roku, co zostało potwierdzone w przedłożonej przez powódkę dokumentacji lekarskiej z Miejskiej Przychodni (...) w Z., mieszczącej się przy ul. (...), a zatem tej samej, na której zamieszkuje syn powódki. Powódka powróciła do wynajmowanego mieszkania dopiero w połowie 2015 roku, wtedy powódka wystąpiła bowiem o przywrócenie prawa do zajmowanego mieszkania i próbowała udowodnić swoje prawo do lokalu twierdząc,

że nadal w nim przebywa i tam jest zameldowana. Data ta jest - w ocenie Sądu Rejonowego - najbardziej prawdopodobna również z tego powodu, że także w drugiej połowie 2014 roku korespondencja kierowana do niej i jej wnuczki S. S. (2) była awizowana i zwracana do nadawców z adnotacją „adresata nie zastałem”. W tym czasie w lokalu przy ulicy (...) nikt nie przebywał, ponieważ mieszkająca wspólnie z powódką jej wnuczka S. S. (2) wyjechała pod koniec 2013 roku za granicę. Co więcej, nawet w grudniu 2014 roku Komornik podczas czynności terenowych ustalił, że powódka nie zamieszkuje w tymże lokalu. Nic zatem poza przesłuchaniem powódki, jej syna oraz świadka D. S. (2) nie wskazuje - zdaniem Sądu Rejonowego - na to, aby powódka powróciła do tegoż lokalu przed lipcem 2015 roku. W ocenie Sądu Rejonowego wyprowadzając się do syna na okres 1,5 roku powódka powinna była zawiadomić wynajmującego lokal o zmianie miejsca swojego zamieszkania. Stan zdrowia powódki nie uniemożliwiał jej bowiem sporządzenia stosownej informacji i skierowania jej chociażby za pośrednictwem swojego syna do wynajmującego. Sąd Rejonowy podkreślił, że czasu trwania choroby, zwłaszcza w wieku powódki nie można przewidzieć, stąd wskazane jest poinformowanie wynajmującego o zmianie adresu. Przyjęcie odmiennej koncepcji prowadziłoby - zdaniem Sądu Rejonowego - do uznania, że najemca wyprowadzając się z lokalu w inne miejsce na dłuższy czas de facto może uniemożliwić skutecznie wypowiedzenie umowy, zmuszając wynajmującego do poszukiwania jego aktualnego adresu zamieszkania, co często może się okazać niemożliwe. Lokal nie mógłby być udostępniony innym osobom, pomimo istnienia podstaw do wypowiedzenia umowy najmu i narastającego zadłużenia. Sąd Rejonowy dodał, że nawet przy przyjęciu wersji zdarzeń prezentowanych przez świadka D. S. (3), D. S. (2) oraz powódkę, a więc, że powróciła ona do lokalu przy ul. (...) w czerwcu 2014 roku, brak jest podstaw do przyjęcia, iż wypowiedzenie jej umowy najmu było bezskuteczne. Wskazał, że zgodnie z zeznaniami świadków oraz z przesłuchaniem powódki, powódka nie przebywała w mieszkaniu w lutym i maju 2014 roku, powróciła zaś do niego na początku czerwca 2014 roku. Ostatecznie wezwanie do uiszczenia zaległości zostało doręczone w trybie awizo w dniu 14 marca 2014 roku, a zwrócone w dniu 2 kwietnia 2014 roku, zaś oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu - 28 maja 2014 roku i zwrócone w dniu 16 czerwca 2014 roku, a zatem w datach, kiedy powódka rzekomo przebywała w spornym lokalu. Sąd argumentował, że trudno dociec dlaczego wobec obecności powódki korespondencja była awizowana, nie zaś odbierana przez nią wprost, jednak miała możliwość zapoznania się z treścią tychże pism, biorąc pod uwagę, że skrzynki pocztowe w tymże budynku były sprawne.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że oświadczenie woli pozwanego o wypowiedzeniu powódce umowy najmu lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w Z. było skuteczne, co skutkowało oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 §1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez niekompletną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji zaś dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w świetle doświadczenia życiowego oraz treści zgromadzonego materiału dowodowego, polegających na:

a) przyjęciu, że powódka przeprowadziła się do D. S. (1) w lutym 2014 roku z zamiarem dłuższego u niego zamieszkiwania, tj. trwającego ponad 1,5 roku, a w konsekwencji uznaniu przez Sąd, że w okresie od lutego 2014 roku do połowy czerwca 2015 roku powódka nie przebywała w mieszkaniu przy ul. (...) lok. 1 w Z.;

b) nieuznaniu za prawdziwe zeznań powódki i świadków D. S. (1) oraz D. S. (2) w zakresie w jakim zeznali oni, że powódka przebywała u swojego syna jedynie w miesiącu lutym i w maju 2014 roku;

c) uznaniu przez Sąd (pomimo braku dowodu w tym zakresie zarówno w postaci zeznań świadków, stron czy dokumentów), że ze względu na to, że powódka była zarejestrowana w przychodni przy ul. (...) to musi to być

równoznaczne z opuszczeniem przez powódkę dotychczasowego miejsca zamieszkania na stałe i przeprowadzenie się do syna właśnie na ul. (...);

d) uznaniu przez Sąd jako niewiarygodne zeznań świadka D. S. (1), że skrzynki pocztowe w miejscu zamieszkania powódki były niesprawne, zniszczone i nie wszystkie się zamykały, a w konsekwencji na tej podstawie uznanie, a nawet w ocenie apelującej domniemanie (nie znajdujące poparcia w zgromadzonym materiale dowodowym), że korespondencja kierowana do powódki musiała zostać dostarczona.

Apelująca podniosła, że zdając sobie sprawę ze spoczywającego na niej obowiązku wynikającego z treści art. 6 kodeksu cywilnego zwraca uwagę, iż w tym zakresie strona przeciwna również nie przedstawiła kontrdowodu jakoby owe skrzynki były w stanie umożliwiającym doręczanie pism powódce. Wskazała, że pomimo tego Sąd uznał, że skrzynki były sprawne, a zeznania świadka niewiarygodne. W ocenie apelującej Sąd w sposób dość dowolny i jednostronny, a nie swobodny dokonał analizy materiału dowodowego właśnie w tym zakresie, odnosząc się szczegółowo do obowiązków powódki w związku z wykonaniem łączącej strony umowy najmu, jednocześnie stawiając w pozycji uprzywilejowanej pozwanego poprzez całkowite pominięcie odniesienia się do wypełniania obowiązków obciążających pozwanego, a skupiając się na nie do końca właściwym wypełnianiu obowiązków najemcy przez powódkę;

e) pominięciu okoliczności, że powódka jest osobą w starszym wieku tj. ponad 80 - letnią i schorowaną, co wiąże się z określonymi konsekwencjami takimi jak: np. brak możliwości formalnego wypełniania swoich obowiązków najemcy poprzez: napisanie, wydrukowanie i doręczenie pisma do pozwanego informującego o fakcie zniszczenia skrzynek pocztowych, o braku możliwości samodzielnego, swobodnego poruszania się nawet w czasie przebywania w lokalu by móc otworzyć drzwi listonoszowi bądź pracownikowi pozwanego i odebraniu od niego przesyłki, listu, informacji czy jakiegokolwiek innego zawiadomienia. Skarżąca wskazała, że Sąd w treści swojego uzasadnienia całkowicie pominął fakt wieku powódki oraz jej stanu zdrowia, co w jej przekonaniu bez jej winy, doprowadziło do niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia sprawy, a w konsekwencji spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy;

f) uznaniu jakoby nie było możliwe, że powódka tylko czasowo, bez z góry ustalonego zamiaru, bez bliżej określonych terminów przebywała u syna, a tym samym pominięciu okoliczności (potwierdzonych zeznaniami świadków i niezaprzeczonymi przez stronę pozwaną w toku procesu), że powódka nie miała zamiaru dokonywać zmiany swojego miejsca zamieszkiwania z ul. (...) na ul. (...), a jej chwilowa nieobecność spowodowana była faktycznie, ale chwilowym znacznie pogarszającym się stanem zdrowia, co w ocenie apelującej zostało przez sąd całkowicie pominięte;

2. naruszenie norm prawa materialnego:

a) poprzez błędną wykładnię art. 5 kodeksu cywilnego, tj. działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, w szczególności polegającego na: w istocie nieuwzględnieniu wieku i stanu zdrowia powódki. Apelująca podniosła, że Sąd całkowicie pominął fakt, że powódka jako osoba ponad 80-letnia może nie wiedzieć o obowiązku informowania wynajmującego o fakcie, że będzie przebywać w innym miejscu, poza swoim miejscem zamieszkania. Wskazała, że Sąd nie wziął pod uwagę faktu, że powódka jako osoba 80-letnia może mieć trudności z napisaniem pisma informującego o swojej przewidywanej nieobecności, o popsutych skrzynkach pocztowych. Nadto Sąd nie wziął pod uwagę i nie zawarł tego w treści uzasadnienia, że powódka mogła nie mieć zamiaru ewentualnego dłuższego przebywania poza swoim właściwym miejscem zamieszkania, a jej czasowa nieobecność mogła być spowodowana chwilowym, nagłym pogorszeniem się stanu zdrowia. Argumentowała, że Sąd nie wziął pod uwagę zasad doświadczenia życiowego, że osoba starsza, samotnie mieszkająca może obawiać się otwierać drzwi obcym, nawet jeśli jest to Pani z tzw. administracji czy listonosz. Jednocześnie Sąd w sposób bardzo minimalistyczny odniósł się do obowiązków pozwanego w zakresie właściwego doręczenia korespondencji i umożliwienia powódce zapoznania się z treścią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Sąd dość jednoznacznie przesądził, że pozwany dopełnił ciążącego na nim obowiązku doręczenia pisma o wypowiedzeniu powódce umowy najmu (pomimo jedynie doręczenia zastępczego), całkowicie pomijając okoliczności przedstawione przez powódkę, wyjaśniające fakt nieodebrania przez nią rzeczowej korespondencji, a tym samym niezapoznania się z treścią załączonego pisma. Skarżąca wskazała, że taka ocena stanu faktycznego dokonanej przez Sąd jest w ocenie apelującej właśnie przekroczeniem czy też

nieuwzględnieniem przy rozpoznawaniu istoty sprawy zasad współżycia społecznego. Tym samym, powódka znając treść orzeczeń dotyczących naruszenia zasad współżycia społecznego, w których wskazuje się, że zasady współżycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność, w ocenie powódki została właśnie skutecznie wykazana i wypełniona (II CSK 236/16, lex 2242151);

b) poprzez błędną wykładnię art. 6 lit. g ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 poz. 1610 ze zm.) poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie nastąpiło skuteczne doręczenie powódce pisma z dnia 27 maja 2014 roku wypowiedającego powódce umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2014 roku i uznaniem, że powódka mogła zapoznać się z jego treścią. W ocenie apelującej żadna z tych okoliczności nie została przez pozwanego wypełniona. Skarżąca podniosła, że jak sam Sąd zauważył, skutek w postaci uznania korespondencji za doręczoną nie nastąpi, gdy strona która zmieniła adres, a w niniejszej sprawie chwilowo nie przebywała w innym miejscu zamieszkania, wykaże brak swojej winy, na co wskazuje sformułowanie „w razie zaniedbania tego obowiązku” zawierające element winy - uzasadnienie wyroku strona 9. W ocenie apelującej nie sposób zatem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu jakoby powódce można było przypisać winę celowego nie poinformowania o czasowej nieobecności w miejscu zamieszkania czy też celowego nieodebrania korespondencji;

c) naruszenie prawa materialnego poprzez tj. art. 61 Kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie i uznanie, że oświadczenie pozwanej zostało powódce skutecznie doręczone i że miała ona możliwość zapoznania się z jego treścią, podczas gdy z dowodów przedstawionych w toku procesu należało wywieść przeciwny wniosek. W ocenie apelującej, powódka wykazała bowiem, że w chwili wysłania na adres przy ul. (...) przesyłki, z powodów zdrowotnych nie przebywała w swoim mieszkaniu, a więc nie miała obiektywnie możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia woli, co powinno skutkować uznaniem wypowiedzenia umowy najmu za nedoręczone, a zatem i bezskuteczne.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję. Ewentualnie apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył zarzuty naruszenia prawa procesowego, ponieważ kontrola prawidłowości zastosowania oraz wykładni prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia zostały poczynione zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Nie dostrzega bowiem potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. W tej sytuacji, jak słusznie podkreśla w swoich orzeczeniach Sąd Najwyższy, wystarczająca jest aprobatą dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (tak też SN m.in. w wyroku z dnia 22 sierpnia 2001 r., sygn. V CKN 348/00, publ. LEX nr 52761, w

postanowieniu z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, publ. LEX nr 686078, w wyroku SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, publ. LEX nr 177281; w wyroku z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, publ. LEX nr 585756).

Jako bezzasadny należy zatem ocenić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z powołanym przepisem sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może być uznany za usprawiedliwiony tylko wtedy, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone mimo, że nie zostały one w ogóle lub dostatecznie potwierdzone lub gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne. Zarzut obraży przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może też polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak też SN w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, publ. LEX nr 53136 i w wyroku z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906).

Wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej oceny dowodów. Jak wynika z uzasadnienia apelacji skarżąca nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych, co zarzuca brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych jej zdaniem wniosków. Tymczasem wskazać należy, że art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to jedynie może być bowiem przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 1998 r., sygn. III CKN 4/98, publ. LEX nr 322031; por. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., sygn. V CKN 17/00, publ. OSNC 2000, nr 10, poz. 189; wyrok SN z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732).

Sformułowane w apelacji zarzuty zmierzają przede wszystkim do podważenia ustaleń Sądu I instancji w zakresie miejsca pobytu powódki w chwili doręczenia jej wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Z. ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2014 roku przez Gminę. Tymczasem jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy niezależnie od tego, czy powódka w maju i czerwcu 2014 roku przebywała u syna, czy też mieszkała we wskazanym wynajmowanym lokalu, brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności doręczenia wypowiedzenia. Skarżąca w żaden sposób nie wykazała też, aby dostarczenie przesyłki napotykało trudności w postaci uszkodzenia skrzynki pocztowej. Wskazać należy przy tym, że twierdzenia powódki o miejscu zamieszkania w czasie doręczenia wypowiedzenia zmieniały się w toku postępowania. Początkowo w pozwie powódka podnosiła, że nie przebywała w lokalu przy ul. (...) od maja 2014 roku, ale ze względu na zły stan zdrowia mieszkała u syna w Z. przy ul. (...), a przejściowo także za granicą (k. 4). Dopiero później w toku postępowania oraz w apelacji strona powodowa podnosiła argumenty o zamieszkiwaniu w wynajmowanym od Gminy mieszkaniu właśnie w czasie doręczania przedmiotowej korespondencji, prezentując jednocześnie bezpodstawne twierdzenia o uszkodzeniu skrzynki pocztowej. W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powódki są zatem jedynie polemiką ze stanowiskiem Sądu I instancji i pozwanego oraz reakcją na argumenty prawne tych podmiotów, ale nie stanowią relacji z rzeczywistego przebiegu zdarzeń. Powódka formułuje swoje twierdzenia tak, aby odwrócić negatywne skutki prawne swojego wcześniejszego postępowania.

Jako nietrafny należy ocenić również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 227 k.p.c., ponieważ przepis ten nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz w istocie określa wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym. Samo stwierdzenie, że nastąpiło naruszenie art. 227 k.p.c., bez równoczesnego wskazania uchybienia innym przepisom regulującym postępowanie dowodowe (np.

art. 217 § 3 k.p.c. lub art. 278 § 1 k.p.c.) zasadniczo nie stanowi podstawy naruszenia przepisów postępowania (por. wyroki SN: z dnia 27 stycznia 2011 r., I CSK 237/10, LEX nr 784978; z dnia 9 lutego 2000 r., III CKN 434/00, LEX nr 530599; z dnia 25 lutego 2009 r., II PK 176/08, LEX nr 736726; z dnia 7 marca 2001 r., I PKN 299/00, OSNAPiUS 2002, nr 23, poz. 573).

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji nie oddalał również wniosków dowodowych strony na tej podstawie, że błędnie uznał, iż odnoszą się one do okoliczności nieistotnych dla sprawy (por. wyroki SN: z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, LEX nr 1228438; z dnia 4 października 2012 r., I CSK 124/12, LEX nr 1250552).

Sąd Okręgowy nie podziela też żadnego z podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Wymaga podkreślenia, że wprost z przepisów prawa wynikają obowiązki najemcy, których powódka nie dopełniła. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (ust. 1). Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m. in. 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 (ust. 2 pkt 2).

Powołany przepis określa zasadnicze podstawy wypowiedzenia najmu. Niekwestionowanym w rozpoznawanej sprawie było, że powódka zalegała z zapłatą czynszu

i innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, co zostało stwierdzone prawomocnym nakazem zapłaty. Została też wezwana do zapłaty zaległych świadczeń w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, z uprzedzeniem, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje rozwiązanie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy (pismo z dnia 12 lutego 2014r. – k. 6-7). Dodać należy, że miesięczny termin wypowiedzenia wynika wprost z art. 11 ust. 2 ustawy i zależy jedynie od spełnienia określonych w nim przesłanek. Przesłanką skuteczności wypowiedzenia oprócz zaistnienia i podania przyczyn przewidzianych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy oraz uprzedzenia najemcy o zamiarze wypowiedzenia najmu, jest przewidziany w tym przepisie upływ przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, miesięcznego terminu wypowiedzenia, który wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy (por. uchwała SN z dnia 11 września 1997 roku, sygn. III CZP 39/97, publ. OSNC 1997/12/191-dotycząca podobnych uregulowań art. 32 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych).

Jak ponadto słusznie podnosi pozwany oraz Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zgodnie z art. 6 lit. g ww. ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Jeżeli więc powódka przebywała poza miejscem stałego zamieszkania powinna poinformować o tym wynajmującego, jeśli zaś mimo pozostawania w mieszkaniu nie odbierała korespondencji, a nie istniała żadna obiektywna przyczyna, dla której tak się stało, to ponosi ona konsekwencje swojego postępowania. Jak słusznie wskazuje Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 lutego 2014 roku

(sygn. I ACa 1481/13, publ. LEX nr 1439302) negatywne konsekwencje niemożności skomunikowania się z osobą w miejscach, w których kontakt ten według wszelkiego prawdopodobieństwa powinien być możliwy, obciążają tę osobę, gdyż powinna ona zadbać o zapewnienie możliwości porozumiewania się z nią, np. za pośrednictwem wskazanych przez nią osób lub przez poinformowanie o nowym adresie.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem art. 61 § 1 zd. 1 k.c. przyjmuje teorię doręczenia oświadczenia woli z możliwością zapoznania się. Wynika to wprost z brzmienia przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009

roku, sygn. IV CSK 53/09, publ. LEX nr 610182). W rozumieniu art. 61 § 1 k.c. możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może, z jednej strony, być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się), co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 15 marca 2017 roku, sygn. I ACa 16/17, publ. LEX nr 2306278). Sytuacje te obejmują również doręczenie zastępcze w trybie art. 139 k.p.c.

Powódka, którą w tym zakresie obciążał ciężar dowodu (na podstawie art. 6 k.c.) nie wykazała więc, że nie mogła zapoznać się z oświadczeniem woli wysłanym do niej na właściwy adres.

Znaczenia dla rozstrzygnięcia nie mają tutaj okoliczności takie jak stan zdrowia powódki, tym bardziej, że z zeznań świadków i uzasadnienia zarzutów apelacji wynika, że powódka jest pod stałą opieką rodziny. Zaznaczyć należy też, że stan zdrowia powódki pozwolił jej złożyć zeznania przed Sądem. W toku postępowania nie był też składany wniosek o przesłuchanie powódki w miejscu zamieszkania w trybie art. 263 k.p.c. Powódka mogła albo wskazać Gminie inny adres dla doręczeń albo wyznaczyć osobę upoważnioną do podejmowania korespondencji i występowania w jej imieniu. Nie ma zatem podstaw również zarzut naruszenia art. 5 k.c., ponieważ zasadą jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre,

a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami. Taki charakter klauzul generalnych nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego (tak też SN w wyroku z dnia 15 lutego 2017 roku, sygn. II CSK 236/16, publ. LEX nr 2242151). W orzecnictwie zgodnie przyjmuje się ponadto, że nie może powoływać się skutecznie na ochronę z art. 5 k.c. ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego i nie wypełnia ciążących na nim obowiązków (por. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 13 czerwca 2000 r., sygn. V CKN 448/00, publ., LEX nr 510984; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1192/12,

publ. LEX nr 1314956). Wbrew twierdzeniom powódki nie wskazała ona w apelacji, jakie zasady współżycia społecznego zostały w niniejszej sprawie naruszone. Bezspornym jest, że powódka nie regulowała zobowiązań czynszowych, co doprowadziło do wytoczenia powództwa o zaległości w opłatach, a następnie otworzyło pozwanemu drogę do wypowiedzenia stosunku najmu po upływie dodatkowego miesięcznego terminu zgodnie z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwany skorzystał zatem

z przysługującego mu prawa, mając do tego normatywne umocowanie. Powódka zaś nie podejmowała żadnych działań świadczących o dbałości o swoje interesy ani zmierzających do uregulowania zaległości.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym

z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych

(Dz. U. z 2016 roku, poz. 1667), które weszło w życie z dniem 27 października 2016 roku.