

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanym K. W., O. K. i D. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z ich mieniem; ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę 440 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyli w całości pozwani.

Zarzucili wyrokowi:

1) naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń sprzecznych z rzeczywistym stanem rzeczy oraz błędną i dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskutek przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że:

a) Gmina Ł. zasadnie wypowiedziała umowę najmu z pozwanym K. W. z powodu podnajęcia pozostałym pozwanym lokalu bez jej zgody, mimo, że umowa podnajmu została zawarta z tymi pozwanymi przez osobę trzecią – D. Ł.;

b) pozwany K. W. oddał D. Ł. sporny lokal do bezpłatnego używania i że była to przyczyna rozwiązania umowy najmu;

c) powód skutecznie wypowiedział umowę najmu z dnia 27 maja 1997 roku;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 61 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu odniosło skutek mimo niedoręczenia go pozwanemu K. W. i odwrócenie w tym zakresie ciężaru dowodu.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wnieśli o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;

2) zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny sprawy należy poczynić następującą uwagę o charakterze formalnym.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 2 lipca 2021 r. art. 15zss⁽¹⁾ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1090), w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów kodeksu postępowania cywilnego w pierwszej i drugiej instancji sąd rozpoznaje sprawy w składzie jednego sędziego. Zasada ta, zgodnie z art. 6 powołanej ustawy z dnia 28 maja 2021 r. znajduje zastosowanie do wszystkich spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie. Taki stan prawny, zważywszy na datę wydania niniejszego orzeczenia, uzasadniał rozpoznanie przedmiotowej sprawy w składzie jednego sędziego.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji

zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy wskazać, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w sposób wskazany przez apelujących.

I tak kwestia oceny czy powód skutecznie i zasadnie wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu nie należy do sfery ustaleń faktycznych. Jest to bowiem ocena prawna, która dokonywana na podstawie ustalonego stanu faktycznego stanowi proces subsumpcji, czyli zastosowania prawa materialnego do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, nie stanowi zaś elementu ustaleń faktycznych i związanych z tymi ustaleniami domniemań bądź oceny mocy i wiarygodności dowodów. W związku z tym zarzut ten, sformułowany tak jak uczynili to skarżący, co najwyżej odnosi się do prawa materialnego.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w tej części w jakiej skarżący zarzucają Sądowi Rejonowemu błędne, ich zdaniem, ustalenie, że pozwany K. W. oddał sporny lokal D. Ł. do bezpłatnego użytkowania.

Ustalenie to jest w pełni prawidłowe.

Przypomnieć należy, że skuteczne podniesienie tego zarzutu nie może polegać na przedstawieniu własnej oceny dowodów które przeprowadzono w toku postępowania. Aby można mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd.

Zasada swobodnej oceny dowodów określona tym przepisem wyraża się w ich ocenie według własnego przekonania Sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków.

Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza natomiast uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności.

Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada - zdaniem Sądu Okręgowego - ocena dokonana przez Sąd I instancji. Ocena dowodów dokonana została w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Nie sposób więc podzielić zarzutu naruszenia powyższego przepisu w sposób i w okolicznościach zarzucanych przez stronę skarżącą.

Należy przy tym podkreślić, że prezentowana przez pozwanego K. W. wersja, jakoby D. Ł. jedynie opiekował się lokalem pozwanego jest sprzeczna z zasadami logiki i nie zasługuje na wiarę.

Z zeznań świadka D. Ł. wynika, że sfinansował on remont mieszkania oraz ponosił bieżące koszty jego utrzymania. Jest niewiarygodnym aby osoba jedynie opiekująca się lokalem i nie mająca do niego żadnych praw ponosiła tak znaczne koszty, nie domagając się ich zwrotu od najemcy.

Nie naruszył również Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego.

W świetle umowy najmu łączącej strony wynajmujący uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu jeżeli najemca bez zgody wynajmującego podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego (§ 7 punkt 4c umowy). W treści dokonanego wypowiedzenia powód powołał się na powyższy przepis. Treść normatywną powyższego postanowienia umownego wypełniało już oddanie przez K. W. przedmiotowego lokalu do bezpłatnego używania D. Ł..

Nadto należy zauważyć, że pisemna umowa podnajmu z pozostałymi pozwanymi została zawarta po jej zaakceptowaniu przez pozwanego K. W., co wynika wprost z zeznań świadka D. Ł.. Należy więc przyjąć, że w ten sposób doszło do zawarcia ustnej umowy najmu lokalu pomiędzy K. W. a pozostałymi pozwanymi, zaś treść tej umowy została jedynie potwierdzona umową pisemną podpisaną przez D. Ł..

Co się tyczy zarzutów kierowanych pod adresem treści wypowiedzenia umowy, to należy wskazać, że 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 wymaganiami 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). W realiach przedmiotowej sprawy wypowiedzenie umowy najmu sporządzone przez stronę powodową spełnia powyższe warunki i odpowiada ustalonemu stanowi faktycznemu, co czyni powyższy zarzut chybionym.

Nie naruszył również Sąd Rejonowy przepisu art. 61 § 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało wysłane na adres wskazywany przez samego pozwanego K. W., jako jego adres. Przesyłka nie została podjęta i wróciła awizowana. Prawidłowo w związku z tym Sąd Rejonowy uznał, że doszło do skutecznego złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

W świetle art. 61 k.c. okolicznością decydującą jest sama możliwość dotarcia pisma do wiadomości adresata. Wymaga jednocześnie zauważenia, że z doręczeniem pisma zawierającego oświadczenie woli wiąże się skutek o charakterze materialno-prawnym, w przeciwieństwie do skutków o charakterze procesowym, jakie rodzi doręczenie w postępowaniu sądowym. Oznacza to, iż adresat pisma zawierającego oświadczenie woli, aby się uchronić od skutków domniemania prawnego przewidzianego w art. 61 k.c., musiałby wykazać, że nie był w stanie zapoznać się z treścią oświadczenia. Pozwany K. W. dowodu takiego nie przeprowadził.

Art. 61 k.c. traktuje o złożeniu oświadczenia woli, a nie o doręczeniu przesyłki zawierającej to oświadczenie. W myśl tego przepisu oświadczenie woli jest złożone innej osobie, jeżeli doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią. Istota zagadnienia tkwi zatem w poszukiwaniu efektywnych sposobów dotarcia do adresata oświadczenia

woli. Stąd też uznany katalog sytuacji, pozwalających uznać, iż oświadczenie doszło do adresata jest - w odróżnieniu od skuteczności doręczenia na gruncie art. 138 k.p.c. - szeroki i wolny od cech formalnych. W grę może wchodzić pozostawienie oświadczenia w recepcji hotelu, zamieszczenie na tablicy ogłoszeń, oddanie pracownikowi w miejscu zatrudnienia adresata itp. Nie można zatem wprost przenosić reguł doręczeń procesowych na użytek skuteczności składania oświadczeń woli (vide – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 roku, III CKN 1316/00).

Skoro wypowiedzenie umowy zostało wysłane na jedyny adres jakim pozwany K. W. się posługiwał to niewątpliwie pozwany mógł zapoznać się z jego treścią. Jeżeli w spornym lokalu na stałe bądź czasowo nie przebywał to winien wskazać wynajmującemu inny adres dla korespondencji albo zadbać o możliwość odbioru korespondencji kierowanej na wskazywany przez siebie adres. Jeśli tego nie uczynił to obciążają go negatywne skutki związane z tym zaniechaniem. Skuteczność aktu złożenia oświadczenia woli nie może bowiem zależeć od decyzji adresata, czy zechce on się z tym oświadczeniem zapoznać; w ten sposób odbiorca mógłby bowiem skutecznie zapobiec wywołaniu niekorzystnych dla niego skutków prawnych wynikających z danego oświadczenia (Z. Radwański, K. Mularski, w: System PrPryw, t. 2, 2019, s. 378–379; R. Longchamps Bériér, Polskie prawo, s. 72).

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu a to na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi pozwanych, jako stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne.

Zasądzona z tego tytułu na rzecz powoda kwota stanowi zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość tych kosztów została ustalona w oparciu o przepisy § 7 pkt 1 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

Biorąc pod uwagę stopień zawłości sprawy oraz nakład pracy pełnomocnika powodów i jego wkład pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności fakt, iż w toku postępowania apelacyjnego nie było prowadzone postępowanie dowodowe, zaś apelacja została rozpoznana na pierwszym terminie rozprawy, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika powoda w wysokości innej niż minimalne, przewidziane przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.