

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2021 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w C. przeciwko H. C. i H. S. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego:

- 1. oddalił powództwo,**
- 2. zasądził od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w C. na rzecz pozwanej H. C. kwotę 700 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;**
- 3. zasądził od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w C. na rzecz pozwanego H. S. kwotę 240 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.**

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając rozstrzygnięcie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I Instancji, że strona pozwana udowodniła, że uzyskała pisemną zgodę wynajmującego na zamieszkanie w lokalu mieszkalnym przez pozwanego H. S., w szczególności oparcie tych ustaleń na zeznaniach pozwanej i jej męża jako osób zainteresowanych korzystnym rozstrzygnięciem na ich rzecz, ale i na samym fakcie zameldowania wymienionego w lokalu, do której to czynności wystarczyło jedynie okazać umowę najmu a nie pisemną zgodę wynajmującego,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 6 k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. polegające na samowolnym ustaleniu, że pozwana H. C. była i jest zobowiązana alimentacyjnie względem swojego brata w chwili oddania mu lokalu mieszkalnego w bezpłatne użytkowanie w sytuacji gdy okoliczność ta nie została w żaden sposób wykazana przez pozwanych, a co zatem idzie winna posiadać pisemną zgodę wynajmującego na oddanie lokalu mieszkalnego w bezpłatne użytkowanie,
- naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia o ochronie praw lokatorów przez uznanie wypowiedzenia umowy najmu za nieskuteczne, pomimo że lokal został oddany przez pozwaną H. C. w bezpłatne użytkowanie pozwanemu H. S. w sytuacji gdy pozwana nie dysponowała pisemną zgodą właściciela, o której mowa w § 9 umowy o najmem lokalu z dnia 5 grudnia 2011 roku
- naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art 11 ust 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przez uznanie wypowiedzenia umowy najmu za nieskuteczne, pomimo iż pozwanej H. C. przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości,
- naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 688<sup>2</sup> k.c. poprzez przyjęcie, że samo należenie do katalogu osób uprawnionych do alimentacji pozwala na oddanie lokalu do używania w sytuacji gdy obowiązek ten musi faktycznie istnieć w dacie oddania lokalu do bezpłatnego użytkowania.

Wobec podniesionych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, zasądzenie kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego od pozwanej H. C. na rzecz strony powodowej według norm przepisanych oraz zasądzenie kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego od pozwanego H. S. na rzecz strony powodowej według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana H. C. wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 1080 zł, według norm prawem przepisanych.

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

Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje zatem wskazane ustalenia za własne.

Zarzuty naruszanie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 6 k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Formułując zarzut uchybienia art. 233 k.p.c., odnoszący się do błędów w ocenie materiału dowodowego, konieczne jest wskazanie, który dowód został nieprawidłowo oceniony przez niezasadne danie mu wiary czy przypisanie mocy dowodowej bądź też przez bezpodstawną odmowę obdarzenia go przymiotem wiarygodności, czy mocy dowodowej. Zarzut ten mógłby zostać uwzględniony tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 maja 2022 r., I ACa 107/21, Legalis nr 2712599, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 czerwca 2022 r., I ACa 771/21, Legalis nr 2712624).

Zarzut obraży przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może również polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dlań oceny materiału dowodowego, jak również na tym, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906, jak również wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 205/08, L.).

W kontekście powyższych uwag wskazać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy, a dokonana ocena dowodów nie budzi żadnych zastrzeżeń pod kątem jej zgodności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Apelujący zakwestionował ustalony przez Sąd Rejonowy na podstawie całości zebranego w sprawie materiału dowodowego fakt uzyskania przez najemcę pisemnej zgody wynajmującego na zamieszkanie w wynajmowanym lokalu przez H. S., wskazując jedynie, iż fakt ten został ustalony na podstawie zeznań pozwanej i jej męża choć były to osoby zainteresowane rozstrzygnięciem na ich rzecz. Powód nie zakwestionował jednakże wiarygodności wskazanych dowodów, a jedynie oparł się na okoliczności, iż osoby te mają interes w sprawie. Apelujący nie wykazał, by Sąd Rejonowy niezasadnie ocenił wskazane dowody jako wiarygodne i na ich podstawie poczynił błędne ustalenia faktyczne, jak również nie wykazał, a nawet nie zarzucał, by ocena ta nastąpiła z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego. Z tej przyczyny podnoszony przez skarżącego zarzut należało ocenić jako polemikę z prawidłowo dokonanyymi przez Sąd I instancji ustaleniami faktycznymi.

Niezasadnym jawi się twierdzenie apelującego, jakoby Sąd Rejonowy naruszył art. 6 k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez samowolne ustalenie, że pozwana H. C. była i jest zobowiązana alimentacyjnie względem swojego brata w chwili oddania mu lokalu mieszkalnego w bezpłatne używanie.

W piśmiennictwie podkreśla się dość jednoznacznie, że samo wyznaczenie w przepisach KRO podmiotu zobowiązanego i uprawnionego do alimentacji nie wywołuje jeszcze żadnych konkretnych obowiązków i uprawnień, ponieważ stosunek alimentacyjny w takim znaczeniu to tzw. stosunek potencjalny. W praktyce oznacza to tylko tyle, że strony stosunku alimentacyjnego zobowiązane są względem siebie do spełnienia świadczenia alimentacyjnego jedynie potencjalnie, a więc pozostają względem siebie we wzajemnej gotowości na wypadek spełnienia się przesłanek alimentacyjnych określonych przez prawo. A zatem, jeżeli po jednej ze stron stosunku zostaną spełnione przesłanki uzasadniające żądanie alimentów, a po drugiej ze stron zostaną spełnione przesłanki uzasadniające konieczność realizowania określonych świadczeń, wówczas dochodzi do skonkretyzowania się stosunku potencjalnego. W rezultacie można przyjąć, że stosunek alimentacyjny konkretny to taki stosunek zobowiązaniowy z którego wynika konkretne roszczenie alimentacyjne oraz odpowiadający temu roszczeniu konkretny obowiązek, polegający na konieczności spełnienia świadczenia alimentacyjnego wobec uprawnionego do świadczeń. Dodać należy, że obowiązek alimentacyjny powinien być realizowany na zasadach dobrowolności, a dopiero w przypadku wystąpienia pomiędzy stronami sporu, jego realizacja następuje po uprzednim wydaniu przez sąd stosownego orzeczenia (M. Załucki (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, Warszawa 2023, Legalis).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1967 r., III CR 422/66 (LEX nr 6157), który wciąż pozostaje aktualny, przez obowiązek alimentacyjny dostarczanie środków utrzymania przewidziany w art. 128 i 133 § 2 k.r. i o., rozumieć należy obowiązek zaspokajania usprawiedliwionych potrzeb osoby uprawnionej potrzebującej alimentacji; obowiązek ten może polegać również na dostarczeniu osobie znajdującej się w niedostatku mieszkania, opieki lekarskiej i domowej.

Przedkładając powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż na pozwanej H. C. z mocy art. 128 k.r.o. ciążył wobec brata H. S. potencjalny obowiązek alimentacyjny, który w chwili zaistnienia przesłanek uzasadniających żądanie alimentów przerodził się w obowiązek konkretny. Obowiązek ten skonkretyzował się w chwili, gdy H. S. znalazł się w niedostatku, który skutkowało brakiem środków na samodzielny najem mieszkania. Wobec powyższego H. C. w sposób dobrowolny spełniła swój obowiązek alimentacyjny wobec brata, wynajmując mieszkanie, a następnie przekazując je pozwanemu H. S. do bezpłatnego używania. Z tych też względów Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że nawet gdyby pozwana nie miała pisemnej zgody na oddanie bratu lokalu do bezpłatnego używania, zgoda ta nie byłaby konieczna wobec brzmienia art. 688<sup>2</sup> k.c. Niemniej, podkreślić należy, iż powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na ustalenie, iż pozwana otrzymała od poprzednika prawnego powoda pisemną zgodę na oddanie lokalu do bezpłatnego używania, zatem nie ziszcili się przesłanki uzasadniające wypowiedzenie pozwanej umowy najmu lokalu.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Okręgowy uznał je za nietrafne.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym jakby Sąd Rejonowy niewłaściwie zastosował art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów przez uznanie umowy najmu za nieskuteczne.

W myśl art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172), nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunku prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Jak ustalono w niniejszej sprawie, wymagana zgoda została udzielona pozwanej H. C. przez wynajmującego poprzednika prawnego powoda i na tej podstawie oddała lokal do bezpłatnego używania swemu bratu. Nie powielając trafnej argumentacji Sądu Rejonowego, którą Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela, choć dokument pisemnej zgody został zagubiony, pozwani wykazali za pomocą innych środków dowodowych fakt udzielenia takowej zgody, tj. za pomocą zeznań pozwanej i świadka S. C.. Nie bez znaczenia dla prawidłowości ustalenia wskazanego faktu było również zameldowanie na pobyt stały H. S. w przedmiotowym lokalu w niespełna miesiąc po zawarciu umowy, podczas gdy sama najemczyni nie została w niniejszym lokalu zameldowana. Choć zgodzić należy się z apelantem, iż do zameldowania w wynajętym lokalu osoby innej niż najemca nie jest wymagane okazanie pisemnej zgody wynajmującego na podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania tej osobie, trudno zakładać, iż wynajmujący w żaden sposób nie zareagowałby

na fakt zameldowania w należącym do jego lokalu innej osoby, a H. S. niezakłócenie zamieszkiwał w lokalu poprzednika powoda przez okres niemal 9 lat, gdyby pozwany korzystał z lokalu bez zgody wynajmującego. Wobec powyższego przyjęcie, iż wynajmujący takową zgodę wyraził było uprawnione i skutkowało prawidłowym uznaniem, iż wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów było nieskuteczne.

Nietrafnym jawi się również zarzut naruszenia art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172). Wskazać należy, że w myśl wskazanego przepisu właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Za Sądem Rejonowy należy powtórzyć, że w orzecznictwie wskazuje się, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688<sup>2</sup> k.c., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) (tak: Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r. ,III CZP 49/18, OSNC 2019/12/117). Zatem nie ulega wątpliwości, iż H. S. jest lokatorem w rozumieniu ustawy, co oznacza, że znajduje do niego zastosowanie art. 11 ust. 3 pkt 3 ustawy, skoro przepis ten posługuje się pojęciem „lokatora”. Tym samym powód mógł skutecznie wypowiedzieć umowę najmu lokalu tylko w przypadku ziszczenia się przesłanek ujętych w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nie tylko wobec H. C., ale także H. S., zamieszkującego wskazany lokal. Powód nie wykazał, by H. S. przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości lub pobliskiej miejscowości, tym samym wypowiedzenie umowy najmu na tej podstawie nie mogło być uznane za skuteczne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 688<sup>2</sup> k.c., nie powielając wyżej wskazanej argumentacji, podkreślić należy, iż przyczyną oddalenia powództwa było ustalenie, iż pozwana H. C. otrzymała pisemną zgodę wynajmującego na oddanie do bezpłatnego korzystania lokalu swojemu bratu. Rozważania Sądu Rejonowego dotyczące art. 688<sup>2</sup> k.p.c. miały charakter posiłkowy, niemniej oddalenie powództwa nie było skutkiem zastosowania art. 688<sup>2</sup> k.c.

Konkludując, iż wywiedziona przez powoda apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, w związku z czym, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.. Mając na uwadze, iż apelujący przegrał proces, a pozwana H. C. poniosła koszty związane z udziałem w postępowaniu apelacyjnym, należało zwrócić jej żądane koszty. Na koszty te składały się koszty ustanowienia pełnomocnika w sprawie w kwocie 120 zł, ustalone na podstawie § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.).