

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 sierpnia 2016 r. powódka Gmina M. wniosła o nakazanie pozwanej D. Z. (1) i małoletniemu pozwanemu R. Z., aby opróżnili i wydali powódce lokal położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób, praw i rzeczy, oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania. Jako podstawę faktyczną powództwa powódka wskazała wypowiedzenie pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu niezamieszkiwania w lokalu i podnajmowania go bez zgody powoda.

Wyrokiem z dnia 12 września 2017 r., sygn. akt I C 1725/16, Sąd Rejonowy w S. po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy M. przeciwko D. Z. (1) i R. Z. o eksmisję:

- w punkcie I nakazał pozwanym D. Z. (1) i R. Z., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) i wydali go powódce Gminie S. w stanie wolnym od osób i rzeczy,
- w punkcie II ustalił, że pozwanym D. Z. (1) i R. Z. przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
- w punkcie III wstrzymał wykonanie orzeczenia o opróżnieniu lokalu mieszkalnego w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę M. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego,
- w punkcie IV odstąpił od obciążania pozwanych D. Z. (1) i R. Z. kosztami procesu należnymi powodowi Gminie M..

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny.

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wchodzi do mieszkaniowego zasobu Gminy M..

Na podstawie umowy z dnia 5 stycznia 1998 r. (zwanej dalej umową o zarządzanie) Zarząd Miasta S. powierzył (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. zarządzanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, garażami i urządzeniami technicznymi związanymi z budynkami stanowiącymi własność Miasta S., wykonywanie czynności wynajmującego w zasobach lokalowych Miasta S. oraz współdziałanie w zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta S. w zakresie ustalonym w oddzielnym pełnomocnictwie.

W dniu 20 października 2006 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., działając w imieniu Miasta S. występującego jako właściciel, zawarła umowę nr EM. (...) o najem lokalu mieszkalnego, na podstawie której oddano D. Z. (2), M. Z. i D. Z. (1), występującym jako najemcy, do używania lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 52,59 m<sup>2</sup> wraz z położonym poza lokalem pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 12,75 m<sup>2</sup> i możliwością korzystania z położonych w obrębie budynku i poza budynkiem pomieszczeń służących do wspólnego użytku.

Wskazano, że wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc na przód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego między innymi jeżeli najemca wynajął, podnajął albo oddał w bezpłatne używanie lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

D. Z. (2) po podpisaniu umowy najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) mieszkał w nim około roku, bez dzieci, a następnie wyjechał za granicę i przebywał w mieszkaniu tylko gdy wracał do Polski – raz, czasem dwa razy w roku na okres około dziesięciu dni. W tym czasie opłaty za utrzymanie lokalu wpłacała matka D. K. Z..

R. Z. urodził się w dniu (...) i jest synem D. Z. (1).

D. Z. (1) wraz z R. Z. wyjechała do Wielkiej Brytanii w celu podjęcia pracy, gdzie pracowała i mieszkała. Gdy przyjeżdżała do Polski, raz albo dwa razy w roku, zatrzymywała się w lokalu mieszkalnym w S. przy ul. (...).

W marcu 2016 r. D. Z. (2) w związku z prośbą matki D. B. (1) udostępnił D. B. (1) jej dziecku i mężowi C. B. (1) nieodpłatnie lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w S., w celu zaspokojenia, czasowo, ich potrzeb mieszkaniowych. W części pomieszczeń D. Z. (2) prowadził prace remontowe. Opłaty za utrzymanie lokalu ponosił D. Z. (2).

I. K. (1) zgłosiła administratorowi budynku A. K. (1), że w lokalu nr (...) przy ul (...) w S. nie przebywa córka D. Z. (2), a osoby trzecie, w tym C. B. (1). A. K. (2) w dniu 1 kwietnia 2016 r. ustalił, że we wskazanym lokalu mieszkalnym zamieszkuje krewna D. Z. (1), D. B. (1) z małoletnim synem i mężem C. B. (1) i chcą tam przebywać do czerwca 2016 r.

Po około dwóch tygodniach od zajęcia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., D. B. (2) wraz z dzieckiem i mężem C. B. (2) wyprowadzili się z niego. Klucz do lokalu zwrócili D. Z. (2).

W dniu 3 kwietnia 2016 r. D. B. (1) wezwała patrol funkcjonariuszy Policji, wskazując, że nie może dostać się do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), ponieważ w drzwiach jest klucz, a w środku jest jej mąż i syn.

W dniu 6 maja 2016 r. Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. podjął uchwałę nr 65/2016 dotyczącą wypowiedzenia D. Z. (2), M. Z. i D. Z. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W piśmie z dnia 13 maja 2016 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wypowiedziała D. Z. (2), M. Z. i D. Z. (1) umowę najmu z dnia 20 października 2006 r. ze skutkiem na dzień 30 lipca 2016 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano podnajęcie lokalu osobom trzecim, D. B. (1) z synem i mężem C. B. (1), bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego – najemcy nie zamieszkują w lokalu i nie wykorzystują go do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.

Korespondencja została zwrócona do nadawcy jako nie podjęta w terminie.

W dniu 28 lipca 2016 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. dokonał ustaleń, że w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) zameldowani są D. Z. (2), D. Z. (1) i małoletni R. Z.. Nadto ustalono, że D. Z. (1) i R. Z. w okresie od dnia 6 listopada 2012 r. do dnia 6 lutego 2017 r. byli czasowo zameldowani w Wielkiej Brytanii.

W czasie okresu wakacyjnego 2016 r. D. Z. (1) wraz z synem R. Z. i partnerem, który miał pomóc jej w pracach remontowych, wprowadziła się do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Na terenie nieruchomości urządzali zabawy i grilla, w czasie których z głośników umieszczonych na dachu budynku puszczała głośną muzykę, w tym także piosenki zawierającą wulgarne wypowiedzi. Rozpoczęto prace remontowe lokalu.

W dniu 4 sierpnia 2016 r. D. Z. (2) złożył oświadczenie, w którym wskazał, że nie mieszka w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...). Wymeldował się z lokalu w dniu 4 sierpnia 2016 r., a z uwagi na wymianę zamka w drzwiach wejściowych przez jego córkę D. Z. (1) nie posiada kluczy i nie może zdać lokalu właścicielowi.

W dniu 6 sierpnia 2016 r. I. K. (1) wezwała patroli funkcjonariuszy Policji, wskazując, że sąsiedzi zajmujący lokal nr (...) przy ul. (...) w S. awanturują się i próbują wyważyć drzwi wejściowe do budynku. Interwencja zakończyła się na pouczeniu.

W dniu 10 sierpnia 2016 r. D. Z. (1), odnosząc się do pisma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. z dnia 13 maja 2016 r., zaprzeczyła zasadności wypowiedzenia umowy najmu w stosunku do niej. Wskazała, że nie podnajęła lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) osobom trzecim bez zgody właściciela. Wyjaśniła, że nie zna i nigdy nie miała kontaktu z osobami, które miały przebywać w lokalu. Podniosła, że obecnie jest jedyną osobą, która mieszka w lokalu i ma do niego dostęp. W jej ocenie działania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. są niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

W piśmie z dnia 25 sierpnia 2016 r. skierowanym do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., K. K., która wraz z matką I. K. (2) zajmuje lokal nr (...) w budynku znajdującym się w S. przy ul. (...), wskazała, że w dniu 6 sierpnia 2016 r. do lokalu nr (...) wprowadziła się D. Z. (1) razem z partnerem i dzieckiem. Wyjaśniła, że nowi lokatorzy są uciążliwi – zaczepiają, wyzywają i awanturują się, w związku z czym w dniu 12 sierpnia 2016 r. na interwencję wezwani zostali

funkcjonariusze Policji. Wskazała, że D. Z. (1), podając się za właścicielką lokalu, zakazała jej chodzenia przy budynku, korzystania z miejsca przeznaczonego do wieszania prania.

Pismem z dnia 23 września 2016 r., zgodnie z sugestią pracownika (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., E. R. (1) zamieszkała w S. przy ul. (...), skierowała do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wniosła na piśmie prośbę o interwencję w związku z zachowaniem lokatorów lokalu położonego w S. przy ul. (...), którzy wprowadzili się na początku sierpnia 2016 r. Wskazała, że puszczają bardzo głośną muzykę w późnych godzinach nocnych, a także odnoszą się w sposób wulgarny do osób zajmujących lokal nr (...) w budynku.

W dniu 22 września 2016 r. pracownicy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., w związku ze zgłoszeniem I. K. (1) dotyczącym naruszenia mocowania dachówek położonych na dachu budynku położonego przy ul. (...) w S., dokonali oględzin dachu od strony podwórka, z uwagi na brak zgody na wejście do lokalu nr (...) zajmowanego przez D. Z. (1). Stwierdzono, że położenie dachówek zostało naruszone.

W dniu 22 września 2016 r. D. Z. (1) wezwała patrol funkcjonariuszy Policji, wskazując, że pracownik (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wtargnął do jej lokalu mieszkalnego bez jej zgody, szarpał się z nią i nie chciał się przedstawić. Pracownikowi udzielono informacji.

W piśmie z dnia 23 września 2016 r. D. Z. (1) złożyła skargę w związku z zachowaniem pracownika (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. z dnia 22 września 2016 r.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. nie mogli dokonać w dniu 3 października 2016 r. przeglądu technicznego membrany i mocowania dachówek na dachu budynku posadowionego w S. przy ul. (...), z uwagi na dokonanie przez lokatorów lokalu nr (...), bez zgody wynajmującego, docieplenia części ścian i połaci dachowej. Pracownicy poinformowali D. Z. (1), że nadanie prac dociepleniowych powinna uzyskać zgodę wynajmującego. Mężczyzna obecny w lokalu mieszkalnym poinformował pracowników, że to on kładł styropian.

W piśmie z dnia 24 października 2016 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. zaprzeczyła jakoby w dniu 22 września 2016 r. jej pracownicy wtargnęli do zajmowanego przez D. Z. (1) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku posadowionym przy ul. (...) w S.. Wskazała, że oględziny dachu zostaną dokonane w dniu 3 października 2016 r.

W dniu 18 listopada 2016 r. przeprowadzono wywiad środowiskowy w miejscu zamieszkania D. Z. (1) i R. Z., w czasie którego stwierdzono, że D. Z. (1) jest w konflikcie z sąsiadką zajmującą lokal mieszkalny na parterze.

W związku z poczynionymi w dniu 3 października 2016 r. ustaleniami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. pismem z dnia 15 grudnia 2016 r. wezwała D. Z. (1) do demontażu wykonanego docieplenia z uwagi na jego nieprawidłowość i niezgodność z warunkami technicznymi. Korespondencja została doręczona w dniu 22 grudnia 2016 r.

W odpowiedzi na pismo D. Z. (1), działając przez pełnomocnika w sobie radcy prawnego, wskazała, że dokonując docieplenia nie zdawała sobie sprawy z tego, że działa wbrew obowiązującym przepisom. Jej jedynym celem była poprawa stanu lokalu i umożliwienie zamieszkiwania w nim przez matkę z czteroletnim dzieckiem. Jednocześnie wskazała, że demontaż docieplenia nie jest możliwy z uwagi na obniżenie temperatury panującej w lokalu.

W piśmie z dnia 22 lutego 2017 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. potwierdziła swoje stanowisko w sprawie braku zgody na dokonanie docieplenia części poddasza.

W związku ze sprawą o ograniczenie praw rodzicielskich D. Z. (1) zlecono przeprowadzenie wywiadu środowiskowego. Nie udało się skontaktować z D. Z. (1) w miejscu jej zamieszkania. Zaznaczono istnienie konfliktu sąsiedzkiego.

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2017 r. wydanym w sprawie prowadzonej pod sygn. akt III Nsm 1071/16 Sąd Rejonowy w S. stwierdził brak podstaw do ingerencji w wykonywanie władzy rodzicielskiej D. Z. (1) nad małoletnim R. Z..

D. Z. (1) i R. Z. nie korzystają z żadnej formy pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S. ani (...) Centrum Pomocy (...) w S., choć we wrześniu 2016 r. D. Z. (1) skorzystała z jednorazowej pomocy pieniężnej na zagospodarowanie w formie rzeczowej. Nie widnieją w rejestrze osób niepełnosprawnych. D. Z. (3) nie jest umieszczona w wykazie osób ubezwłasnowolnionych, nie sprawuje opieki na osobami ubezwłasnowolnionymi, ale zajmują się swoim małoletnim synem – R. Z..

D. Z. (1) jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna od dnia 31 grudnia 2016 r.

R. Z. nie widnieje w rejestrze osób niepełnosprawnych.

Obecnie D. Z. (1) wraz z synem małoletnim R. Z. mieszka w loku nr 2 znajdującym się w budynku posadowionym przy ul. (...) w S.. Czasem odwiedza ją P. A..

W tak powyżej ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego za uzasadnione.

Sąd I instancji, dokonując oceny prawnej zgłoszonego żądania wydania lokalu mieszkalnego, wskazał, że podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą oraz 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 (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 733 ze zm.; dalej – ustawa o ochronie praw lokatorów), który stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Sąd I instancji wskazał, że w doktrynie prezentowane jest stanowisko, iż art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy powinien znaleźć zastosowanie nie tylko do najemcy, który oddał lokal do używania innej osobie na podstawie umowy podnajmu lub umowy o oddanie lokalu w bezpłatne używanie, ale także w odniesieniu do nieformalnego oddania osobie trzeciej lokalu mieszkalnego do korzystania bez zgody wynajmującego (tak: K. Pietrzykowski (w:) Komentarz, T. II, 2005 r.). W istocie regulacja art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi powtórzenie regulacji zawartej w art. 688<sup>2</sup> in principio k.c., który stanowi, że bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Dostrzeżenia wymaga, że czynności, których dokonanie bez zgody właściciela może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu, stanowią jednorodną grupę przyczyn wypowiedzenia i nie można zakładać, że skorzystanie z tego uprawnienia przez właściciela (wynajmującego) może skorzystać tylko w przypadku dokładnego ustalenia stosunku łączącego najemcę z osobą trzecią, która zamieszkiwała w najętym przez niego lokalu. Zasadniczą bowiem kwestią jest wykazanie, że nastąpiło udostępnienie lokalu lub jego części innym osobom celem zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych bez zgody wynajmującego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy wskazał, że zgłaszając roszczenie zgłoszone w pozwie strona powodowa była zobowiązana wykazać, iż jest właścicielem nieruchomości, którą strona pozwana faktycznie włada, a także, że dokonała skutecznego wypowiedzenia wiążącej strony umowy. Natomiast ciężar wykazania, że pozwanym przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem spoczywał na stronie pozwanej. Rozważenia Sądu Rejonowego zatem wymagały, zatem trzy kwestie – kto jest właścicielem spornej rzeczy, po drugie w czym posiadaniu ta rzecz się znajduje, a w razie ustalenia, iż rzecz znajduje się w posiadaniu niewłaściciela, czy przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania sporną rzeczą.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, autentyczności i mocy dowodowej, których nie negowała żadna ze stron, a które przy tym nie wzbudziły wątpliwości Sądu, a także w oparciu o przesłuchania zawnioskowanych przez strony świadków w osobach I. K. (2), C. B. (1), D. B. (1), D. Z. (2), K. K., E. R. (2), K. B., L. Z. i P. A., a także z przesłuchania pozwanej D. Z. (1).

W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, jak wskazał Sąd I instancji, że lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wchodzi do mieszkaniowego zasobu Gminy M.. Bezsporne było również to, że pozwana była jednym z najemców ww. lokalu na podstawie umowy nr EM. (...) z dnia 20 października 2006 r. Niesporne było również, że pismem z dnia 13 maja 2016 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. wypowiedziała D. Z. (2), M. Z. i D. Z. (1) umowę najmu z dnia 20 października 2006 r. ze skutkiem na dzień 30 lipca 2016 r. jako przyczynę wypowiedzenia wskazując podnajęcie lokalu osobom trzecim, D. B. (1) z synem i mężem C. B. (1), bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego. W ocenie Sądu I instancji osiłą sporu było to, czy najemca naruszył postanowienia umowy i udostępnił ww. lokal osobom trzecim bez zgody wynajmującego.

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy w ocenie Sądu Rejonowego nie ulega wątpliwości, że w okresie od końca marca 2016 r. przez około dwa tygodnie D. B. (1) wraz z mężem C. B. (1) i ich dzieckiem zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...). Lokal ten został im udostępniony przez D. Z. (2) w celu czasowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ww. osób. Świadczą o tym nie tylko zeznania I. K. (2) i K. K., tj. osób zajmujących lokal nr (...) w tym samym budynku, ale także notatki służbowe administratora budynku, który po zawiadomieniu przez lokatorów z lokalu nr (...), udał się do lokalu nr (...), i ustalił, że przebywają tam, w celu czasowego zamieszkiwania, D. B. (1) wraz z mężem i dzieckiem, co potwierdziła sama D. B. (1), tak przez podpisane sporządzonej notatki jak i w swoich zeznaniach w toku niniejszego postępowania. Również C. B. (1) potwierdził, że zamieszkiwał razem z żoną i dzieckiem, w przedmiotowym lokalu. Okoliczność tą potwierdzają także prowadzone interwencje funkcjonariuszy Policji, którzy zostali wezwani przez D. B. (1) gdy ta nie mogła wejść do lokalu po tym jak C. B. (1) zostawił klucz w zamku od wewnętrznej strony drzwi. Również D. Z. (2) przyznał, że w związku z prośbą matki D. Z. (4), udostępnił on lokal mieszkalny D. B. (1), jej mężowi i dziecku.

Jednocześnie Sąd Rejonowy skonstatował, że D. Z. (1) do sierpnia 2016 r. w istocie nie korzystała z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w celu zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Tymczasem w ocenie Sądu Rejonowego osoba, która jest najemcą lokalu i wyraża chęć korzystania z niego w celach mieszkalnych, winna podejmować działania zmierzające do posiadania aktualnych informacji o jego stanie tak technicznym jak i finansowym (m.in. istnienie lub nie zadłużenia), a także czy lokal nie został zajęty przez osoby do tego nieupoważnione przez najemcę. Tymczasem pozwana nie wykazywała zainteresowania przedmiotowym lokalem mieszkalnym – nie mieszkała w nim i nie ponosiła kosztów jego utrzymania do sierpnia 2016 r. Należy zauważyć, że sama pozwana winna zdawać sobie sprawę, że z uwagi na jej bierne zachowanie względem lokalu mieszkalnego (do sierpnia 2016 r.) może skutkować potrzebą ponoszenia przez nią negatywnych konsekwencji tego zachowania – odpowiedzialność za zapłatę ewentualnych zaległych opłat za użytkowanie lokalu jak również wypowiedzenie umowy najmu w przypadku zaistnienia naruszeń umowy, którą była związana także pozwana.

W ocenie Sądu I instancji, jeżeli według pozwanej fakt, że ona osobiście nikomu nie pozwoliła na zajęcie przedmiotowego lokalu, nie może skutkami się rozciągać na nią, to pozwana nie ma racji. Skoro pozwana nie mieszkała w tym lokalu, to pozbawiła się wpływu na to, co się z nim dzieje. Gdyby w nim mieszkała, to zapewne nie pozwoliłaby na zajęcie go przez osoby trzecie, a nawet gdyby pozwoliła, to być może gmina by się o tym nawet nie dowiedziała, skoro najemca też by tam mieszkał. Zdaniem Sadu I instancji ustawodawca nie uzależnia ważności, skuteczności wypowiedzenia od tego czy wszyscy najemcy udostępniają lokal osobom trzecim. Wychodzi z logicznego założenia, że skoro osoby trzecie zajmują taki lokal, a najemcy w nim nie mieszkają, to w dorozumiany sposób akceptują, nie wykluczają tego, że podczas ich nieobecności dany lokal może być używany w sposób mający wpływ na trwałość umowy najmu.

Reasumując, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w istocie pozwana naruszyła postanowienia umowy najmu nr EM. (...) z dnia 20 października 2006 r., ponieważ nie ulega wątpliwości, biorąc pod uwagę cały zebrany w sprawie

materiał dowodowy, że D. B. (1) wraz z mężem C. B. (1) i dzieckiem za zgodą D. Z. (2) mieszkali w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w S.. W związku z tym wynajmujący był uprawniony do skorzystania z możliwości wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzenie umowy najmu w piśmie z dnia 13 maja 2016 r. było skuteczne także względem pozwanej D. Z. (1). W związku z tym pozwana nie dysponuje aktualnie skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania spornym lokalem, które zostało jej odebrane z upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu nr EM. (...) z dnia 20 października 2006 r., tj. z dniem 30 lipca 2016 r.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że zasady ustalenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego określa art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w art. 14 ust. 1 ww. ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1. kobiety w ciąży,
  2. małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) – obecnie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U z 2004, Nr 64, poz. 593 ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  3. obłożnie chorych,
  4. emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  5. osoby posiadającej status bezrobotnego,
  6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy – pozwany R. Z. jest sobą małoletnią, nad którą władzę rodzicielską sprawuje pozwana D. Z. (1), a żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do korzystania z innego lokalu mieszkalnego, który zaspokoiłby ich potrzeby mieszkaniowe – Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zasadnym jest ustalenie, że obojgu pozwany przysługuje prawo do lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie II wyroku.

Uwzględniając powyższe Sąd Rejonowy w punkcie III wyroku nakazał jednocześnie, na zasadzie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do wszystkich pozwanych do czasu złożenia im przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli pozwani D. Z. (1) i R. Z., zaskarżając wyrok w całości.

Apelujący pozwani podnieśli następujące zarzuty apelacyjne:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 222 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy pozwani w rzeczywistości legitymują się skutecznym wobec właściciela tytułem prawnym do władania lokalem mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...), albowiem wypowiedzenie umowy najmu względem pozwanej D. Z. (1) było nieskuteczne, a więc nadal pozostaje ona najemcą lokalu mieszkalnego, a R. Z. z kolei jako małoletni syn w/w, pozostając na jej wychowaniu i utrzymaniu zgodnie z art. 688<sup>2</sup> k.c. ma prawo zamieszkiwać w danym lokalu bez zgody wynajmującego,

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie 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 poprzez jego zastosowanie i uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu wobec pozwanej D. Z. (1) było skuteczne, w sytuacji gdy jak sam przyznał Sąd I instancji D. Z. (1) nie podnajmowała lokalu mieszkalnego, a więc przyczyna wypowiedzenia wskazana w uchwale (...) spółki z o.o. w S., uszczegółowiona pismem z dnia 13 maja 2016 r. zawierała okoliczność nieprawdziwą,

III. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 11 ust. 1 – 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie przesłanki skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, nieprzewidzianej w rzeczonych normach prawnych, a mianowicie faktu niezamieszkiwania D. Z. (1) w lokalu mieszkalnym,

IV. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 371 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że D. Z. (1) odpowiada za działania prawne i faktyczne D. Z. (2) dotyczące lokalu mieszkalnego, kiedy w/w norma prawna wyklucza skuteczność działań lub zaniechań współdłużników, które mogą szkodzić pozostałym,

V. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki ocenę dowodu z przesłuchania pozwanej D. Z. (1) i przyjęcie, że nie zamieszkiwała ona w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w rozumieniu w/w ustawy, kiedy to z zeznań w/w oraz załączonych przez nią dokumentów wynika wprost, że D. Z. (1) nigdy nie porzuciła w/w lokalu, miała do niego dostęp z uwagi na posiadane klucze, zaś po ostatecznym powrocie z zagranicy dokonała remontu mieszkania i zakupu wyposażenia lokalu, tak aby nadawał się do zamieszkiwania matki z dzieckiem,

VI. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki ocenę dowodu z przesłuchania C. B. (1), D. B. (1) oraz D. Z. (2) i przyjęcie, że D. Z. (2) udostępnił nieodpłatnie lokal, kiedy to z zeznań w/w wynika, że D. Z. (2) oddał C. B. (1) i D. B. (1) przedmiotowy lokal mieszkalny czasowo do korzystania bez zamiaru powołania stosunku prawnego prekarium,

VII. naruszenie przepisu prawa procesowego art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki ocenę dowodu z przesłuchania D. Z. (2) oraz D. Z. (1) i poprzestanie jedynie w ustaleniach co do tego, że D. Z. (1) miała przyjeżdżać do Polski raz albo dwa razy do roku, pomijając okoliczność, że dane wizyty w lokalu mieszkalnym miały charakter długotrwały, wówczas gdy mieszkanie nadawało się do zamieszkiwania, czego wyrazem był pobyt z początku roku 2016, kiedy to D. Z. (1) wraz z synem przez około 1 miesiąc zamieszkiwała w danym lokalu mieszkalnym,

VIII. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez pominięcie ważkich dla sprawy okoliczności, to jest tego, że:

- D. Z. (1) nigdy nie porzuciła lokalu mieszkalnego, za czym przemawia to, że cały czas miała do niego dostęp, albowiem posiadała klucze do lokalu mieszkalnego, zaś jej wyjazd do Wielkiej Brytanii miał cel jedynie zarobkowy, za czym przemawia to, że powiadomiła powódkę o czasowym wyjeździe za granicę wraz z synem, będąc w kraju zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, zaś ostatecznie wróciła do lokalu mieszkalnego w sierpniu 2016 r., dokonując jego adaptacji do warunków, które pozwalały zamieszkiwanie matki z dzieckiem, wykorzystując środki finansowe zgromadzone podczas pracy wykonywanej w Wielkiej Brytanii,

- pominięcie okoliczności, że D. Z. (1) nigdy nie miała wsparcia w ojcu D. Z. (2), który był osobą uzależnioną od alkoholu, zaś całe młode życie do osiągnięcia pełnoletności spędziła w domach dziecka, młodzieżowych ośrodkach wychowawczych i rodzinie zastępczej,

- pominięcie okoliczności, że D. Z. (1) od sierpnia 2016 r. poczyniła liczne nakłady w przedmiotowym lokalu mieszkalnym,

- pominięcie okoliczności, że od sierpnia 2016 r. stałe opłaty za przedmiotowy lokal mieszkalny są ponoszone wyłącznie przez D. Z. (1), zaś lokal nie jest zadłużony,

IX. naruszenie art. 5 k.c. poprzez de facto jego zastosowanie dla uzasadnienia roszczenia powoda, poprzez przyjęcie zasadności roszczenia w oparciu o pozaustawową przesłankę niezamieszkiwania D. Z. (1) w lokalu mieszkalnym, przy czym jako wyłączna przesłanka rozstrzygnięcia nie może ona stanowić samodzielnej podstawy roszczenia lub powództwa,

X. z ostrożności procesowej naruszenie art. 5 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na jego pominięciu w ustalonym w sprawie stanie faktycznym i przy uwzględnieniu okoliczności pominiętych w punkcie VIII, w sytuacji gdy zachodziły szczególne i wyjątkowe okoliczności, w których udzielenie pozwanym ochrony prawnej zasługiwało na uwzględnienie, zgodnie z zasadami słuszności, zasada ochrony życia rodzinnego, zasada opieki państwa nad rodziną, zaś w kontekście powoda doszło do nadużycia prawa podmiotowego na niekorzyść pozwanych.

Mając na względzie powyższe zarzuty apelacyjne, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana rozwinęła argumentację w/w zarzutów apelacyjnych.

W odpowiedzi na apelację powódka Gmina M. wniosła o:

- oddalenie apelacji,
- zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że nie podziela argumentacji zawartej w treści apelacji, a w jej ocenie Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. W ocenie powódki dokonała ona skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu na piśmie wraz ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia. Lokal stanowiący własność powódki został udostępniony osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego, co wynika z materiału dowodowego. Zdaniem powódki świadczenie najemców w zakresie nieudostępniania lokalu było świadczeniem niepodzielnym, a w sytuacji, gdy lokal został udostępniony osobom trzecim zaktualizowała się przesłanka wypowiedzenia umowy najmu. Poza tym pozwana D. Z. (1) przez dłuższy czas nie interesowała się lokalem, przebywała bowiem w Wielkiej Brytanii wraz z synem, gdzie miała zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Tam pracowała i mieszkała. W ocenie powódki nie doszło do naruszenia żadnych zasad w kontekście art. 5 k.c.

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

Apelacja pozwanych D. Z. (1) i R. Z. okazała się uzasadniona i doprowadziła na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskiem apelacji.

Sąd Okręgowy po dokonaniu kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia stwierdza, że Sąd I instancji co do zasady prawidłowo ustalił stan faktyczny w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a więc oceny prawnej zasadności lub nie zgłoszonego żądania opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego. Sporna pomiędzy stronami okoliczność faktyczna czy pozwana D. Z. (1) zamieszkiwała czy też nie w spornym lokalu mieszkalnym, a objęta również zarzutami apelacji, nie miała znaczenia w konsekwencji dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, do czego Sąd Okręgowy odniesie się w dalszej części uzasadnienia. Wobec prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu I instancji w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy Sąd Okręgowy przyjmuje do dalszych rozważań ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, nie widząc potrzeby ich szczegółowego powtarzania. Jeżeli sąd drugiej instancji po rozpoznaniu sprawy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji odnośnie ustaleń faktycznych, to wówczas może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje ustalenia tego sądu jako własne (orzeczenia SN: z dnia 26 kwietnia 1935 r., III C 473/34, Zb. Urz. 1935, nr 12, poz. 496 oraz z dnia 7 września 1936 r., III C 1167/35, Zb. Urz. 1937, nr 9, poz. 318).



Istotą sporu pomiędzy stronami, zarówno przed Sądem I instancji, jak przed Sądem II instancji – vide treść apelacji pozwanych – była ocena zasadności i skuteczności wypowiedzenia przez stronę powodową pozwanej D. Z. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 20 października 2006 r., w kontekście podniesionych w treści pozwu podstaw faktycznych, które w ocenie strony powodowej stanowiły uzasadnią podstawę wypowiedzenia umowy najmu lokalu i tym samym ustania stosunku prawnego, na podstawie którego pozwana była uprawniona do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Za uzasadnione należało uznać zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, a sformułowanie w punkcie I, II i IV apelacji, to znaczy naruszenia art. 222 § 1 k.c., 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 i art. 371 k.c., co sprowadzało się w konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego do błędnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że pozwani utracili tytuł prawny do władania lokalem mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) na skutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, co aktualizować miało w ocenie Sądu I instancji roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c., przy przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że pozwana odpowiada za udostępnienie lokalu mieszkalnego do używania przez osoby trzecie bez pisemnej zgody wynajmującego (zarzut apelacyjny w kontekście naruszenia art. 371 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego w ustalonym stanie faktycznym niniejszej sprawy brak było podstaw do przyjęcia, że względem pozwanych zaktualizowała się podstawa wydania lokalu mieszkalnego na podstawie art. 222 § 1 k.c. w związku z 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, a to z powodu nieskutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego względem pozwanej D. Z. (1).

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Art. 222 § 1 k.c. zawiera zastrzeżenie, z którego wynika, że roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osoba, która jego rzeczą faktycznie włada, ma skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W takiej sytuacji znajduje się np. najemca, którego prawo do posiadania zależy z ważnej umowy z właścicielem. Dopóki stosunek ten trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut tamujący (hamujący, dylatoryjny), że przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa, jak w konsekwencji w niniejszej sprawie. Oczywiście co do zasady skuteczne ustanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego na skutek jego wypowiedzenia aktualizuje roszczenie windykacyjne właściciela z art. 222 § 1 k.c. Jednakże z taką sytuacją nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy w sposób nieuzasadniony uznał, że pozwana D. Z. (1) utraciła tytuł prawny do władania spornym lokalem mieszkalnym, w konsekwencji również jej syn pozwany R. Z..

Na wstępie wskazać należy, że podstawą faktyczną powództwa – vide treść pozwu – była podnoszona przez powódkę okoliczność skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, przy czym powódka powołała się na dwie podstawy wypowiedzenia umowy najmu, to znaczy na okoliczność podnajęcia lokalu osobom trzecim bez zgody powódki jako wynajmującego i fakt niezamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu mieszkalnym. Tymczasem analiza uzasadnienia Sądu I instancji z punktu widzenia oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu wskazuje, że Sąd I instancji dokonał oceny prawnej roszczenia tylko poprzez przyzmat czy pozwana wynajęła, podnajęła albo oddała do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela – w kontekście skutecznej podstawy wypowiedzenia umowy najmu na podstawie 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. Sąd I instancji wprost nie odniósł się natomiast do wskazywanej przez stronę powodową w treści pozwu drugiej podstawy wypowiedzenia umowy najmu z powodu niezamieszkiwania pozwanych w lokalu, do czego był zobowiązany w świetle art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Chociaż przyznać trzeba, że w tym zakresie Sąd I instancji poczynił ustalenia faktyczne odnośnie

niezamieszkiwania pozwanej w spornym lokalu mieszkalnym oraz rozważania prawne – ogólne co do wniosków de lege ferenda – nie dostrzegając obowiązującej normy 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, która przewiduje podstawę prawną do wypowiedzenia stosunku najmu z powodu niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. W tym wyraża się również uchybienie Sądu I instancji w zakresie nieprawidłowego zastosowania przepisów prawa materialnego niezbędnych do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podniesione przez powoda w treści pozwu dwie podstawy wypowiedzenia umowy najmu miały decydujące znaczenie dla oceny czy powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu pozwanej, a to z punktu widzenia zasadności powództwa z art. 222 § 1 k.c. Sąd I instancji powinien więc ocenić te dwie podstawy wypowiedzenia umowy najmu w kontekście obowiązujących przepisów, to jest art. 11 ust. 2 pkt 3 i art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Co do pierwszej ze wskazywanych w treści pozwu podstaw wypowiedzenia pozwanej umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu podnajmowania lokalu osobom trzecim bez zgody powoda w kontekście ustania stosunku najmu na skutek jego wypowiedzenia stwierdzić należy, że Sąd I instancji nieprawidłowo zastosował treść 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, biorąc pod uwagę ustalony w tym zakresie stan faktyczny.

Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zakresie objętym przedmiotem swojej regulacji mają charakter przepisów szczególnych w odniesieniu do art. 659 – 692 k.c., a w zakresie określenia podstaw wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących (*iuris cogentis*).

Zgodnie z 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 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Z ustaleń faktycznych Sądu I instancji, które Sąd II instancji podziela, wynika, że pozwana D. Z. (1) nie wynajęła, nie podnajęła, ani nie oddała do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Wynika to wprost z zeznań świadków C. B. (1), D. B. (1), D. Z. (2) i z przesłuchania pozwanej. Z tych środków dowodowych wynika, że to świadek D. Z. (2) jako jeden z najemców lokalu mieszkalnego udostępnił lokal do bezpłatnego korzystania C. B. (1), D. B. (1) oraz ich dziecku. Pozwana, co wynika również ze wszystkich dowodów przeprowadzonych przez Sąd I instancji, o tym nie wiedziała, nie miała tego świadomości, nie godziła się na taki stan rzeczy, nawet brak jest podstaw do przyjęcia, że w sposób dorozumiany akceptowała taki stan rzeczy. W okresie udostępnienia C. B. (1) i D. B. (1) przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez D. Z. (2), o czym ten ostatni nie informował pozwanej w żaden sposób, pozwana przebywała w Wielkiej Brytanii, więc siłą rzeczy nie miała tego świadomości. Wbrew stanowisku pozwanej zawartemu w apelacji – *vide* zarzut z punktu VI apelacji, stwierdzić należy, że lokal mieszkalny został bezpłatnie udostępniony osobom trzecim w rozumieniu 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, co w ogólności stanowi jedną z podstaw możliwości wypowiedzenia stosunku najmu. Z zeznań świadków C. B. (1), D. B. (1) i D. Z. (2), ocenianych na podstawie reguł z art. 233 § 1 k.p.c. wynika, że te osoby zamieszkały w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, a opuściły go z tego powodu, że wynajmujący się o tym dowiedział, a nie z tego powodu, że udostępnienie lokalu miało nastąpić na krótki okres czasu, uzasadniony jakimiś szczególnymi względami żywymi jak na przykład powódź, pożar, czy inny szczególny wypadek losowy.

W tym stanie rzeczy, jak wyżej, obarczenie przez Sąd I instancji konsekwencjami prawnymi zaistnienia podstawy wypowiedzenia stosunku najmu względem najemcy D. Z. (2) – w stosunku także do pozwanej D. Z. (1) nie miało żadnego uzasadnienia prawnego ani faktycznego. W przedmiotowej sprawie, co wynika z treści umowy najmu, było trzech najemców przedmiotowego lokalu – D. Z. (2), M. Z. i pozwana D. Z. (1). Pozwana D. Z. (1) jako jeden z najemców

lokalu nie wynajęła, nie podnajęła, ani nie oddała do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, a ewentualnie w tym zakresie nie może odpowiadać za działania innych najemców, o których nie wiedziała. Pozwana nie wiedziała o zaistnieniu takiego stanu rzeczy, więc nie można przyjąć, że go w jakikolwiek sposób akceptowała – brak ku temu jakichkolwiek dowodów. Co do zasady każdy podmiot prawa ponosi skutki prawne tylko własnego działania lub zaniechania, a jeżeli ma ponieść skutki prawne działania lub zaniechania innego podmiotu, to w tym względzie musi istnieć wyraźna podstawa prawna, a takiej w przedmiotowej sprawie brak. Zasadnie strona pozwana w zakresie nieuzasadnionego obarczenia jej skutkami udostępnienia lokalu osobom trzecim przez innego najemcę podnosiła okoliczność naruszenia przez Sąd I instancji art. 371 k.c., zgodnie z którym działania i zaniechania jednego z dłużników solidarnych nie mogą szkodzić współdłużnikom, znajdującego w tym przypadku odpowiednie zastosowanie na podstawie art. 659 § 1 k.c. w związku z art. 353 § 2 k.c. w związku z art. 688<sup>2</sup> k.c., art. 380 k.c.

Powyższe rozważania prawne stały się podstawą przyjęcia przez Sad Okręgowy, że wypowiedzenie umowy najmu na podstawie 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 względem pozwanej D. Z. (1) było nieskuteczne, zatem pozwana, a również na zasadzie art. 688<sup>2</sup> k.c. jej syn – pozwany R. Z. – legitymują się skutecznym względem powódki tytułem prawnym do władania spornym lokalem mieszkalnym w postaci umowy najmu, co wykluczało zasadność powództwa z art. 222 § 1 k.c. w związku z 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.

Co do drugiej ze wskazywanych w treści pozwu podstaw wypowiedzenia pozwanej umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu niezamieszkiwania pozwanej w lokalu mieszkalnym, to stwierdzić należy, że ta podstawa w ogóle nie była podstawą złożonego przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, a to w kontekście ustaleń faktycznych niniejszej sprawy i prawidłowej oceny dowodów z dokumentów w postaci uchwały powódki z dnia 6 maja 2016 r. – karta 14 – i następczego złożenia oświadczenia woli z dnia 13 maja 2016 r. – karta 13. Jak wskazano wyżej, Sąd I instancji w treści rozważań prawnych zawartych w uzasadnieniu wyroku nie odniósł się do tej kwestii, albowiem wyraźnie dokonał oceny prawnej skuteczności wypowiedzenia umowy najmu tylko z punktu widzenia treści 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. Ogólne odniesienie się przez Sąd I instancji do faktu niezamieszkiwania pozwanej w lokalu mieszkalnym i do niekorzystania z niego odnosiło się tylko co do wniosków de lege ferenda pod adresem ustawodawcy.

Mimo, że strona powodowa powołała się w treści pozwu na podstawę wypowiedzenia umowy najmu również z przyczyny niezamieszkiwania przez pozwaną w lokalu, to tej przyczyny brak w treści oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego 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. Dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu niezbędnym jest więc wyraźne wskazane w treści oświadczenia woli o wypowiedzeniu stosunku najmu przyczyny wypowiedzenia. Przyczyna ta powinna być wskazana w sposób konkretny i nie budzący jakichkolwiek wątpliwości.

Analiza treści uchwały powódki z dnia 6 maja 2016 r. – karta 14 – i następczego złożenia oświadczenia woli z dnia 13 maja 2016 r. – karta 13, przy przyjęciu wymagań formalnych stawianych oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu co do wskazania przyczyny wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego), a także reguł interpretacyjnych z art. 65 k.c. prowadzi do wniosku, że powódka nie wypowiedziała pozwanej stosunku najmu z powodu niezamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym. Z rzeczowej uchwały jak na karcie 14 wynika tylko zamiar (...) spółki z o.o. jako działającej w imieniu powódki złożenia wypowiedzenia umowy najmu na podstawie 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, a więc z powodu, że najemca ewentualnie wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, a nie z innej przyczyny, tu z powodu niezamieszkiwania pozwanej w lokalu mieszkalnym. Realizacją wskazanej uchwały było następcze złożenie oświadczenia woli z dnia 31 maja 2016 r. w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, również w odwołaniu się tylko do podstawy prawnej wynikającej z 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, z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia i wprost wskazaniem przyczyny faktycznej odpowiadającej w/w przepisu – tu podnajęcia lokalu osobom trzecim bez zgody wynajmującego. Okoliczność, że w treści wypowiedzenia wskazano również okoliczność niezamieszkiwania w lokalu nie stanowi o takiej przyczynie wypowiedzenia stosunku najmu, bo treść powołanej uchwały i treść oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu nie wskazują, aby ta okoliczność była podstawą wypowiedzenia umowy najmu. Dla uzasadnienia takiego stanowiska zasadnym jest również odwołanie się do treści art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym wypowiedzenie umowy najmu z powodu niezamieszkiwania w lokalu mieszkalnym następuje z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Takich okoliczności i takiego zamiaru wypowiedzenia umowy najmu z tej przyczyny nie wskazuje ani powołana uchwała, ani treść samego wypowiedzenia umowy najmu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy przyjął, że zamiarem powódki nie było wypowiedzenie umowy najmu z powodu niezamieszkiwania pozwanej w lokalu mieszkalnym, zatem w konsekwencji ta przyczyna nie mogła doprowadzić do skutecznego ustania stosunku najmu. Ta konstatacja powoduje, że bezprzedmiotowym było odnoszenie się przez Sąd Okręgowy do zarzutów apelacyjnych wskazanych w punkcie III, V, VII i VIII treści apelacji. Ustalenie czy pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu mieszkalnym czy też nie w kontekście wskazanych zarzutów apelacyjnych nie było potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro ustalono jak wyżej, że z tej przyczyny powódka nie wypowiedziała pozwanej umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powyższe rozważania czynią również bezprzedmiotowym odnoszenie się do zarzutów apelacyjnych wskazanych w punkcie IX i X apelacji, a dotyczących naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c.

Na marginesie powyższych rozważań wskazać należy, co zasadnie podnosiła strona pozwana przed Sądem I instancji – vide zarzut jak na karcie 212 verte, że powódka i tak nie wykazała (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.), gdyby ewentualnie przyjmując, że zamiarem powódki było także wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu niezamieszkiwania w nim przez pozwaną, co wykluczył ostatecznie Sąd Okręgowy, aby wypowiedzenie było skuteczne, to jest powódka nie wykazała, że czynsz najmu jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, a to w kontekście treści art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Wskazane powyżej rozważania prawne prowadzą do konkluzji, że pozwanej D. Z. (1) powódka nie wypowiedziała skutecznie umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 lub art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zatem pozwana aktualnie legitymuje się nadal skutecznym względem powódki tytułem prawnym do zajmowania lokalu mieszkalnego – tu umowa najmu, co powództwo z art. 222 § 1 k.c. czyni bezzasadnym. Z kolei pozwany R. Z. swój tytuł prawny do zajmowania lokalu wywodzi od swojej matki na podstawie art. 688<sup>2</sup> zdanie drugie k.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy, uznając apelację pozwanych za uzasadnioną, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, jak w punkcie 1 wyroku Sądu Okręgowego, i oddalił powództwo.

Konsekwencją zmiany wyroku Sądu I instancji i oddalenia powództwa było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu przed Sądem I instancji. Pozwani jako wygrywający postępowanie przed Sądem I instancji ponieśli koszty procesu w postaci uiszczonych opłat skarbowych od pełnomocnictw procesowych w wysokości łącznej 34 zł oraz

wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości 480 zł na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w treści obowiązującej w dacie wniesienia pozwu, a to w związku z treścią przepisu przejściowego, a zawartego w § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Łącznie koszty procesu pozwanych przed Sądem I instancji wyniosły kwotę 514 zł. Stosownie do art. 98 k.p.c. i zasady odpowiedzialności za wynik procesu, dokonano zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu i zasądzono od powódki na rzecz każdego z pozwanych po 257 zł ( $514 \text{ zł} : 2 = 257 \text{ zł}$ ) tytułem zwrotu kosztów procesu – vide punkt I – II wyroku.

W punkcie 2 wyroku rozstrzygnięto w przedmiocie zwrotu kosztów procesu, a obejmujących postępowanie apelacyjne, przy czym rozstrzygnięcia w tym przedmiocie dokonano na podstawie art. 98 k.p.c., skoro pozwani wygrali postępowanie apelacyjne w całości. Na koszty procesu pozwanych przed Sądem II instancji składała się uiszczona opłata od apelacji w wysokości 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w osobie radcy prawnego w wysokości 120 zł na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, biorąc pod uwagę datę wniesienia apelacji. Łącznie koszty procesu pozwanych przed Sądem II instancji wyniosły 320 zł, zatem w punkcie 2 wyroku zasądzono od powódki na rzecz każdego z pozwanych po 160 zł ( $320 \text{ zł} : 2 = 160 \text{ zł}$ ) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W powołaniu argumentacji jak wyżej orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSO Marzenna Ernest SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Tomasz Cegłowski (spr.)

Sygn. akt II Ca 1536/17

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi pozwanych po podpisaniu uzasadnienia wyroku przez pozostałych Sędziów.
3. Akta po nadejściu zwrotnego potwierdzenia odbioru od pełnomocnika pozwanych zwrócić Sądowi Rejonowemu.

S., dnia 13 lipca 2018 r., SSR del. Tomasz Cegłowski