

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt I C 743/13, z powództwa W. S. przeciwko B. J., D. M., K. M. i Z. M. przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej Miasta Ł. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego:

1. nakazał pozwanym B. J., D. M., K. M. i Z. M. opróżnienie i wydanie W. S. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...);
2. ustalił, że pozwanym B. J., D. M., K. M. i Z. M. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądził od B. J., D. M. i Z. M. solidarnie na rzecz W. S. kwotę 337,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. przyznał i nakazał wypłacić adwokatowi M. J. ze Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej B. J., D. M. i K. M. z urzędu, w tym kwotę 27,60 zł tytułem zwrotu podatku VAT;
5. oddalił wniosek interwenienta ubocznego Miasta Ł. o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w Ł. pozwana B. J. mieszkała jako dziecko z rodzicami. Później, przez pewien czas lokal był pusty, ale czynsz za niego opłacał jej ojciec, a 18 lat temu wprowadziła się ona do niego ponownie wraz ze Z. M.. W dniu

2 listopada 2010 roku powód zawarł z pozwaną B. J. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 24 m² znajdującego się w Ł. przy ulicy (...), który miał być wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkalne. Umowa została zawarta na okres jednego roku, przy czym strony zastrzegły możliwość zawarcia umowy po upływie rocznego okresu. Czynsz najmu został określony na kwotę 144,00 zł, płatną co miesiąc gotówką do rąk powoda w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca. W dniu 10 listopada 2011 roku powód zawarł z B. J. kolejną umowę najmu o tożsamej treści, okres jej obowiązywania również został określony na jeden rok. Również i w kolejnej umowie strony zastrzegły możliwość zawarcia następnej umowy po upływie okresu rocznego. Do czasu zawarcia ostatniej z umów najmu w listopadzie 2010 roku powód zawierał z pozwanymi umowy najmu bez żadnego problemu. Zazwyczaj nowa umowa była podpisywana w następnym miesiącu po zakończeniu obowiązywania poprzedniej, przy okazji płacenia czynszu gotówką przez pozwaną. Przerwy między kolejnymi umowami mogły wynosić jeden miesiąc. Zdarzało się, że po wygaśnięciu, umowa najmu nie była przedłużana. Później jednak była przedłużana po uregulowaniu zaległości czynszowych. Pozwani zaczęli nieregularnie opłacać czynsz w 2007 roku, jednak zawsze uzupełniali zaległości, choć zdarzało się, że następowało to po upływie pół roku. Powód akceptował sytuację nieregularnego płacenia czynszu przez pozwanych uznając, że „ludzie mają różne problemy”. W przedmiotowym mieszkaniu numer (...) są dwa pomieszczenia, w tym jeden mieszkalny

o powierzchni 13 m². W pokoju jest jedno okno. Powód zajmuje lokal mieszkalny bezpośrednio pod lokalem zajmowanym przez pozwanych. Począwszy od 2008 roku pozwani sporadycznie zachowywali się zbyt głośno. Te zachowania nasiliły się w 2011 roku. Zdarzało się, że D. M., słuchał muzyki przez cały dzień i na tyle głośno, że słyszeli to mieszkańcy sąsiedniej posesji. Gdy powód wracał z pracy około godziny 16.00, głośna muzyka przeszkadzała mu w odpoczynku. Powód zwrócił pozwanym uwagę, że mury są za cienkie i nie można tak głośno słuchać muzyki. Mimo tego, zdarzało się nadal, że pozwani słuchali muzyki głośniej. Pozwani nie zakłócają ciszy nocnej. Pozostali lokatorzy nigdy nie zgłaszali powodowi zastrzeżeń w związku z zachowaniem pozwanych. W trakcie trwania ostatniej umowy powód zastrzegł pozwanym, że jeśli dalej będą się tak zachowywać, to nie przedłuży z nimi umowy. Zdarzyło się

również, że gdy D. M. słuchał głośniejszej muzyki przy okazji zmywania naczyń, powód bez ostrzeżenia wyłączył prąd, i gdy pozwany otworzył drzwi wejściowe do mieszkania, powód złapał go za koszulę. Wtedy D. M. zwrócił się do niego per Ty, mówiąc: „Weź człowieku mnie puść”. Nigdy więcej nie zwracał się do powoda w ten sposób. Sąsiadki powoda i pozwanych, J. C.

i A. W., nigdy nie były naocznymi świadkami nieporozumień pomiędzy powodem a pozwany, ani nie słyszały żadnych wulgarnych wypowiedzi kierowanych przez pozwanych pod adresem powoda. Również szwagier powoda, świadek L. Z., podczas odwiedzin u powoda nie był nigdy świadkiem kłótni pomiędzy stronami postępowania. Słyszał pojedyncze niecenzuralne słowa pozwanych, ale nie słyszał, aby pozwani odzywali się bezpośrednio do powoda niegrzecznie i niecenzuralnie. Gdy latem 2012 roku pozwana przyszła do powoda uregulować zaległość czynszową, powód oświadczył, że nie zamierza zawrzeć kolejnej umowy najmu. W listopadzie 2012 roku zaległość w opłatach za najem lokalu obejmowała tylko jeden miesiąc. W styczniu 2013 roku pozwani uzupełnili całą zaległość za 2012 rok. Do lutego 2013 roku powód pobierał od pozwanych czynsz

w dotychczas obowiązującej wysokości. Następnie w dniu 13 lutego 2013 roku powód wezwał pozwanych B. J. i W. M., do opuszczenia przedmiotowego lokalu w terminie do dnia 31 marca 2013 roku, twierdząc, że umowa najmu wygasła. Poinformował pozwanych, że opłata czynszowa za marzec 2013 roku będzie wynosiła 500,00 zł plus 200,00 zł za postój samochodu na terenie posesji. B. J. odmówiła opuszczenia i opróżnienia lokalu stwierdzając, że żądanie powoda nie ma podstaw prawnych ani faktycznych, nadto jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W dniu 22 maja 2013 roku powód wyznaczył pozwanej B. J. termin miesięczny na opuszczenie lokalu i opróżnienie go z rzeczy wartościowych, jak również opróżnienie komórki i strychu

z zalegających rzeczy. Wskazał, że opłata za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 808,92 zł, w tym: 480,00 zł - odszkodowanie, 62,88 zł - opłata za wodę i ścieki, 66,04 zł - opłata za wywóz śmieci, 200,00 zł - opłata za parking. W dniu 17 czerwca 2013 roku powód po raz kolejny wezwał na piśmie pozwaną do opuszczenia i wydania lokalu, wyznaczając ostateczny termin do dnia 14 lipca 2013 roku i wskazał, że opłata miesięczna za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 808,92 zł. Pismem z dnia 24 lipca 2013 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwaną B. J. do opuszczenia i opróżnienia spornego lokalu w terminie ostatecznym do dnia 5 sierpnia 2013 roku, nadto do zapłaty na rzecz powoda w terminie 3 dni od otrzymania pisma, przekazem pocztowym kwoty 1.082,40 zł tytułem nieuiszczonych należności za korzystanie z lokalu w okresie marzec - lipiec 2013 roku, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W piśmie tym pełnomocnik powoda wskazał, że od dnia 10 sierpnia 2013 roku powód zamierza wynająć przedmiotowy lokal na wolnym rynku za kwotę 15,00 zł/m² i w tym celu podpisał już z przyszłym kontrahentem umowę przedwstępną najmu lokalu. Wszyscy najemcy lokalu w budynku przy ulicy (...) płacą powodowi czynsz gotówką. Po tym jak powód wezwał pozwanych do opuszczenia przedmiotowego lokalu i zagroził naliczaniem wyższego czynszu, pozwani płacili czynsz w dotychczasowej wysokości. Opłacili czynsz jeszcze za luty i marzec 2013 roku. W kwietniu 2013 roku powód nie odebrał przekazu pocztowego od pozwanej. W lipcu 2013 roku odebrał przekaz pocztowy od pozwanych na kwotę 270,01 zł. Pozwani nie przesłali już powodowi więcej pieniędzy przekazem pocztowym, nie próbowali również wręczyć mu pieniędzy. W przedmiotowym lokalu mieszkają oprócz B. J. i Z. M., również ich synowie: małoletni K. M. oraz pełnoletni D. M.. Pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu. D. M. decyzją z dnia 5 lutego 2014 roku został uznany za osobę bezrobotną od dnia rejestracji, to jest od dnia 5 lutego 2014 roku bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych. Pozwany Z. M. nie jest nigdzie zameldowany. Nie prowadzi działalności gospodarczej, utrzymuje się z prac dorywczych. Pozwana pracuje w przedszkolu, w kuchni na 3/4 etatu. Zarabia około 1.250,00 zł netto. Otrzymuje zasiłek rodzinny na syna K. M. w wysokości 102,00 zł. D. M. przestał pracować na około 1 miesiąc przed zarejestrowaniem się jako bezrobotny. Zaległość z tytułu opłat czynszowych za sporny lokal wynosiła w marcu 2015 roku około 6.500,00 zł. Pozwani posiadają oszczędności w wysokości około 8.000,00 zł. Sąd Rejonowy ustalił, że do zamknięcia rozprawy w dniu 9 kwietnia 2015 roku pozwani nie uregulowali zaległości czynszowej. Nadto Sąd I instancji wskazał, że pozwany D. M. otrzymał odpis pozwu w dniu 8 listopada 2013 roku, pozwana B. J. otrzymała odpis pozwu w dniu 8 listopada 2013 roku, zaś pozwany Z. M. otrzymał odpisu pozwu przez awizo ze skutkiem na dzień 15 listopada 2013 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia były w zasadzie pomiędzy stronami bezsporne. Sąd I instancji wyjaśnił, że do oceny pozostały jedynie twierdzenia stron, czy powód uprzedzał pozwanych

o woli nieprzedłużania umowy najmu, czy też nie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, że podstawę prawną powództwa stanowi 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. Sąd I instancji wyjaśnił, że na osobach trzecich spoczywa obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Nadto Sąd meriti wskazał, że osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd a quo podniósł, że pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością W. S., zaś jedynym przypadkiem,

w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia strony pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powodem umowa najmu lub inna umowa o charakterze cywilnoprawnym, z której takie uprawnienie płynie dla strony pozwanej. Sąd Rejonowy argumentował, że w pierwszej kolejności należało rozważyć, czy

w realiach tej sprawy doszło do rozwiązania umowy najmu z dnia 10 listopada 2011 roku na skutek upływu czasu, na który została ona zawarta, czy też doszło do milczącego jej przedłużenia. Sąd I instancji podkreślił, że zgodnie z przepisem art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Skutek przewidziany w art. 674 k.c. in fine wystąpi, jeżeli po upływie terminów w nim wskazanych najemca używa przedmiotu najmu za zgodą wynajmującego, przy czym zgoda może być wyrażona choćby w sposób dorozumiany. Sąd meriti argumentował, że w wypadku, gdy zachowanie się wynajmującego lub najemcy wskazuje na to, że dalsze używanie rzeczy ma wymiar chwilowy i nie zmierza do przedłużenia umowy, nie dochodzi do dorozumianego (milczącego) przedłużenia umowy, o którym mowa w art. 674 k.c. Sąd a quo podkreślił, że zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 23 maja 1983 roku (sygn. akt IV CR 569/82) zgoda, choćby milcząca wydzierżawiającego, ujawniona ma być w jego zachowaniu mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy, by pozwalała na wnioskowanie, że w okolicznościach konkretnej sprawy wystąpiła domniemana wola przedłużenia umowy. Sąd Rejonowy podniósł, że dla oceny, czy doszło do spełnienia przesłanek z wyżej przytoczonego przepisu w tej sprawie istotne były poniżej wskazane okoliczności. Powód zawierał z pozwaną B. J. kolejno umowy najmu spornego lokalu na czas określony, przy czym jako dowód złożono w sprawie dwie umowy zawarte na okres jednego roku każda, pierwszą zawartą w dniu 2 listopada 2010 roku, a drugą zawartą w dniu 10 listopada 2011 roku. Sąd meriti wskazał następnie, że w każdej z tych umów widnieje zastrzeżenie o możliwości zawarcia kolejnej umowy po okresie rocznym. W praktyce przedłużanie stosunku najmu spornego lokalu następowało po każdorazowym upływie kolejnego okresu najmu, przy okazji zapłaty czynszu, który zawsze był płatny gotówką do rąk powoda. Najczęściej miało to miejsce w okresie pierwszego miesiąca po upływie okresu najmu określonego w umowie. Zdarzało się, że w sytuacji, gdy pozwani zalegali z zapłatą czynszu za dłuższy okres, po wygaśnięciu umowy najmu, kolejna umowa była zawierana dopiero, gdy pozwani uregulowali zaległości czynszowe. Powód akceptował sytuację nieregularnego płacenia czynszu przez pozwanych uznając, że „ludzie mają różne problemy”. Sąd a quo podniósł także, że relacje pomiędzy powodem a pozwanymi pogorszyły się w 2012 roku, o czym pozwani wiedzieli. Powód zwrócił im bowiem uwagę, że przeszkadza mu głośna muzyka słuchana przez pozwanych, głównie D. M.. Podczas interwencji w mieszkaniu pozwanych powód ostrzegł pozwaną, że nie przedłuży więcej z nią umowy najmu. Ponadto, co ważniejsze, latem 2012 roku, gdy pozwana przyszła do powoda uregulować zaległość czynszową powód oświadczył, że nie zamierza zawrzeć kolejnej umowy najmu. Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne twierdzenia powoda odnośnie tego, iż podczas interwencji w sprawie głośnego słuchania muzyki zagroził pozwanej, że nie przedłuży z nią umowy, jeśli sytuacja nie ulegnie zmianie. Sąd I instancji zaznaczył, że z przesłuchania samej pozwanej wynika, iż latem 2012 roku, a więc w jeszcze w okresie trwania umowy najmu powód wyraźnie oświadczył, iż nie zawrze kolejnej umowy najmu. W ocenie Sądu meriti w tym stanie rzeczy twierdzenia pozwanej jakoby powód nie uprzedził jej o braku zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu są niewiarygodne i stanowią jedynie próbę wpłynięcia na wynik niniejszego postępowania, poprzez wykazanie okoliczności, mającej rzekomo przemawiać za spełnieniem przesłanek z art. 674

k.c. Nadto zdaniem Sąd a quo powód zawierając kilka z rzędu umów najmu na czas określony, dawał pozwanym wyraz temu, iż zależy mu jedynie na zawieraniu okresowych umów najmu. Sąd Rejonowy argumentował, że umowa najmu na czas oznaczony ze swej istoty jest umową terminową, która nie daje najemcy gwarancji kontynuacji stosunku najmu, a wręcz przeciwnie, jest sygnałem, że taki stosunek najmu trwać będzie jedynie przez czas, na który został zawarty. Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd I instancji doszedł do wniosku, że w rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia z dorozumianym przedłużeniem umowy najmu z pozwaną B. J.. W konsekwencji, Sąd meriti uznał, że umowa najmu zawarta w dniu 10 listopada 2011 roku wygasła z upływem roku, na który została zawarta, a więc w dniu 10 listopada 2012 roku, zaś po tym terminie pozwani zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego. Sąd a quo uznał także, że powództwo o wydanie spornego lokalu mieszkalnego, oparte na art. 222 § 1 k.c., jest w pełni zasadne. Sąd Rejonowy orzekł zatem jak w punkcie 1. sentencji zaskarżonego wyroku.

Sąd I instancji argumentował, że nawet gdyby uznać, iż pozwani wykazali, że doszło w trybie art. 674 k.c. do dorozumianego przedłużenia umowy najmu z dnia 10 listopada 2011 roku, to i tak nie zmienia to oceny zasadności niniejszego powództwa, bowiem powód wykazał alternatywną podstawę ustania stosunku najmu, mianowicie wypowiedzenie umowy najmu z uwagi na zaległości w zapłacie przez pozwaną czynszu najmu. Sąd a quo wskazał, że przedmiotem najmu był lokal mieszkalny, a zatem w sprawie nie znajduje zastosowania przepis art. 687 k.c., który dotyczy jedynie najmu lokali o innym przeznaczeniu, lecz szczególne przepisy art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które dotyczą stosunków prawnych uprawniających lokatora do odpłatnego używania lokalu, w tym także najmu. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przepis art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje, że 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 tejże ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Sąd I instancji podkreślił następnie, że zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
2. 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, lub
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
4. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Mając na uwadze treść przytoczonych regulacji prawnych Sąd meriti wskazał, że powód nie złożył powódce oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu przed wytoczeniem niniejszego powództwa. W pismach z dnia 13 lutego 2013 roku, 8 maja 2013 roku, i 13 czerwca 2013 roku oświadczał jedynie, że wzywa pozwaną i jej rodzinę do opuszczenia spornego lokalu w związku z wygaśnięciem umowy najmu z dnia 10 listopada 2011 roku.

W ocenie Sądu a quo z treści tych pism wynika wprost, że żądając od pozwaną opróżnienia lokalu czynił to w przeświadczeniu, iż umowa najmu z dnia 10 listopada 2011 roku wygasła z upływem czasu, na jaki została zawarta. Sąd Rejonowy podniósł, że również pismo z dnia 24 lipca 2013 roku sporządzone przez pełnomocnika powoda nie zawierało oświadczenia

o wypowiedzeniu umowy, a jedynie wezwanie do wydania lokalu. Sąd I instancji wskazał, że w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wrażony w uchwale z dnia 22 lutego 1967 roku, sygn. akt III CZP 113/66, a także w uchwale z

dnia 11 września 1997 roku, sygn. akt III CZP 39/97, zgodnie z którym wyjątkowo wypowiedzenie umowy najmu z tej przyczyny, że najemca zalega z zapłatą za dwa pełne okresy płatności (art. 687 k.c.), może nastąpić również w pozwie o eksmisję z lokalu. Powództwo takie jest uzasadnione w chwili jego wytoczenia, jeżeli najemca dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i z tego powodu nastąpiło uprzedzenie najemcy na piśmie oraz upłynął termin dodatkowy, a najemca mimo to nie zapłacił w tym terminie zaległego czynszu. Zdaniem Sądu I instancji w takim przypadku do wypowiedzenia stosunku najmu może dojść z chwilą doręczenia pozwanemu najemcy odpisu pozwu. Sąd meriti podkreślił, że przesłanką skuteczności wypowiedzenia, oprócz zaistnienia i podania przyczyn przewidzianych w przepisie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz wspomnianego tam uprzedzenia najemcy o zamiarze wypowiedzenia najmu, jest przewidziany w tym przepisie wpływ, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, miesięcznego terminu wypowiedzenia. Sąd a quo argumentował, że uprzedzenie o zamierzonym rozwiązaniu jest z jednej strony ostrzeżeniem, iż wynajmujący nie chce tolerować zwłoki z zapłatą czynszu, z drugiej zaś strony daje najemcy szansę usunięcia podstawy rozwiązania w terminie dodatkowym, który nie może być krótszy od miesiąca. W ocenie Sądu Rejonowego termin ten nie musi być w pozwie określony, gdyż wynika on z bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy. Sąd I instancji opierając się na wskazanej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 roku, sygn. akt III CZP 113/66, argumentował dalej, że nie powinno ulegać wątpliwości, iż sam pozew o eksmisję z powodu zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności świadczy dostatecznie jasno o woli powoda natychmiastowego rozwiązania najmu, a doręczenie tego pozwu najemcy jest równoznaczne z uprzedzeniem najemcy na piśmie o tej woli. Trudno bowiem uważać tego rodzaju ostrzeżenie za pozbawione mocy i rozumieć przepis art. 687 k.c. w ten sposób, że pozew nie może spełnić roli i funkcji uprzedzenia. Sąd meriti podkreślił, że w takiej sytuacji, gdy pozew zastępuje uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu miesięcznego dla zakończenia stosunku najmu wynajmujący musi złożyć jeszcze jedno – tym razem w pełni skuteczne – wypowiedzenie najmu. Zdaniem Sądu a quo przepis art. 687 k.c. odróżnia bowiem oświadczenie uprzedzające o zamiarze natychmiastowego wypowiedzenia od samego wypowiedzenia. Sąd Rejonowy wskazał, że takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 października 2010 roku, sygn. akt IV CSK 215/10, z którym to rozstrzygnięciem Sąd I instancji całkowicie się zgodził. Sąd a quo podniósł, że Sąd Najwyższy w wyżej wymienionym wyroku wyraził również pogląd, iż „Wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym nie wymaga zachowania żadnej formy szczególnej, wobec czego może znaleźć wyraz w każdym zachowaniu się wynajmującego, które w sposób dostateczny ujawnia wolę natychmiastowego zakończenia najmu (art. 60 k.c.), i że samo popieranie powództwa o eksmisję po upływie miesiąca może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu”. Przenosząc poczynione wyżej uwagi na grunt niniejszej sprawy Sąd meriti stwierdził, że nawet przy przyjęciu milczącego przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony, doszło do jej wypowiedzenia z powodu zalegania przez pozwanych z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Sąd Rejonowy argumentował, że w pozwie pełnomocnik powoda odwołał się do zaległości czynszowych, podnosząc, iż powód przed wytoczeniem powództwa wzywał pozwanych do uregulowania tych zaległości. Pozwani natomiast nigdy nie kwestionowali faktu zalegania z zapłatą czynszu. Sąd I instancji uznał, że bez znaczenia jest stanowisko pozwanych, iż nie znali oni wyliczeń zaległości, jak również, że powód nie przyjmował od nich żadnych pieniędzy. Zdaniem Sądu a quo pomimo konfliktu z powodem, pozwani winni uiszczać opłaty czynszowe w wysokości dotychczas obowiązującej, albowiem ich wysokość była pomiędzy stronami bezsporna. Sąd meriti uznał, że nieprawdą jest, iż powód nie przyjmował od pozwanych pieniędzy. Pozwani zaprzestali przekazywania pieniędzy powodowi, po tym jak ten odebrał w lipcu 2013 roku przelew pocztowy. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani powinni kontynuować taką formę uiszczania czynszu, jeśli przyjąć za prawdziwe ich stanowisko, iż pozostawali z powodem w konflikcie, uniemożliwiającym gotówkowe rozliczenia. Sąd I instancji za gołosłowne uznał twierdzenia pozwanych, że pieniądze, które powinni przekazywać powodowi odkładali, aby później móc się z powodem rozliczyć, bowiem pomimo odroczenia terminu rozprawy i umożliwienia pozwany zadośćuczynienia swym obietnicom, pozwani nie spłacili zaległości aż do zamknięcia rozprawy. W ocenie Sądu a quo okoliczności wskazane powyżej świadczą jednoznacznie o tym, że nawet w sytuacji przyjęcia, iż doszło do milczącego przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony, została ona skutecznie wypowiedziana. Sąd meriti wyjaśnił, że pozew stanowił uprzedzenie pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy z uwagi na zaległości z zapłatą czynszu. Sąd Rejonowy podkreślił, że z treści pozwu nie musiał wynikać okres miesięczny do uregulowania zaległości, albowiem wynika on z ustawy, ważne jednak, aby po upływie miesiąca od doręczenia wezwania powód ponowił oświadczenie o woli rozwiązania umowy z najemcami. Sąd I instancji podkreślił, że w toku całego postępowania powód popierał powództwo o eksmisję pozwanych, przy czym w

piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2014 roku, złożonym przez pełnomocnika, wyraźnie odniósł się do wysokości zaległości za więcej niż trzy pełne okresy płatności jako przyczyny wypowiedzenia umowy. Również na rozprawach w dniach 3 czerwca 2014 roku, 21 października 2014 roku, 5 marca 2015 roku i 9 kwietnia 2015 roku pełnomocnik powoda popierał w jego imieniu powództwo wskazując na pogłębiającą się zaległość czynszową. Sąd a quo dodał także, że choć w pozwie, zastępującym uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z powodu zalegania z zapłatą czynszu, nie wynika wprost, z zapłatą jakiej dokładnie kwoty pozwani zalegali, to i tak bezsporne jest, że ich zaległość na dzień zamknięcia rozprawy wynosiła co najmniej 6.500,00 zł. Powyższa kwota stanowi czynsz za więcej niż trzy pełne okresy płatności. Sąd meriti podkreślił, że ugruntowane orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, iż sąd nie może oddalić powództwa o eksmisję, jeżeli stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy świadczy o tym, iż pozwany pomimo wyrażonej w pozwie woli powoda wypowiedzenia umowy najmu i mimo upływu terminu miesięcznego od doręczenia mu pozwu nie zapłacił zaległego czynszu. Zdaniem Sądu Rejonowego również w przypadku przyjęcia kontynuacji stosunku najmu nawiązanego w dniu 10 listopada 2011 roku, powód wykazał, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zaleganie przez pozwanych z zapłatą opłat czynszowych za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Jest to zatem kolejny argument przemawiający za zasadnością niniejszego powództwa. Sąd I instancji argumentował, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Sąd a quo wyjaśnił, że struktura regulacji zawartej w art. 14 powołanej ustawy wskazuje na to, iż sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia, z tym zastrzeżeniem, że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Natomiast stosownie do art. 14 ust. 7 powyższej ustawy, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Sąd meriti wskazał, że powyższe wyłączenie dotyczy tylko stosunków uprawniających do korzystania z lokalu, powstałych po dniu 1 stycznia 2005 roku. Przepis ten znajduje zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W ocenie Sądu I instancji pojęcie lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko. Sąd a quo wskazał, że zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy między innymi w uchwale z dnia 9 marca 1959 roku, sygn. akt I CO 1/59, a także w uchwale z dnia 27 czerwca 2001 roku, sygn. akt III CZP 28/01, korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz przez osoby, którym najemca użyczał lokalu, choć nie łączy ich stosunek najmu z wynajmującym, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy. Jest to uprawnienie pochodne, powstające i gasnące wraz z prawem najemcy. Sąd meriti podniósł zatem, że z powyższych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, gdyż posiadały tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, wobec czego obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt. 1 przedmiotowej ustawy. Za trafny Sąd Rejonowy uznał również utrwalony w doktrynie pogląd, że lokatorem jest każdy, kto w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych używa lokal nie będący przedmiotem jego własności. W szczególności lokatorem jest więc osoba zajmująca lokal mieszkalny na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, zarówno w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego, a także na podstawie prawa rzeczowego (służebności mieszkania, użytkowania) albo umowy użyczenia, umowy dożywocia lub umowy nienazwanej. Przymiot lokatora nadają także tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby uprawnionej i osoby zobowiązanej. Nie jest lokatorem osoba korzystająca z lokalu w innych celach niż zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu I instancji pozwani są lokatorami w rozumieniu wyżej powołanego przepisu art. 2 ust. 1 ustawy. B. J. korzystała bowiem z lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z powodem, zaś jej rodzina na zasadzie użyczenia. Sąd a quo wyjaśnił, że w rozstrzyganej sprawie mamy do czynienia ze stosunkiem najmu pomiędzy osobami fizycznymi, zawartym w 2011 roku, a zatem z mocy przepisu art. 14 ust. 7 ustawy nie znajduje zastosowania ustęp 4 tego przepisu. To z kolei zdaniem Sądu meriti prowadzi do wniosku, że rozważając prawo pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego Sąd powinien wziąć pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc dotychczasowy sposób korzystania z lokalu

i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia. Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalił, że pozwani – B. J. i Z. M. zamieszkiwali przedmiotowy lokal od co najmniej 1996 roku. Na przestrzeni ostatnich kilku lat zdarzało im się kilkakrotnie, że nie uiszczali opłat czynszowych w terminie. Co więcej, po zaistnieniu sporu z powodem, zaniechali całkowicie uiszczania jakichkolwiek opłat czynszowych doprowadzając do zadłużenia w wysokości około 6.500,00 zł. Sąd I instancji wskazał, że pozwani mając świadomość, iż mieszkanie powoda znajduje się pod ich mieszkaniem, a powód nie toleruje głośnej muzyki nie zaprzestali pomimo ostrzeżeń powoda jej słuchania. Sąd a quo oceniając sytuację rodzinną i materialną pozwanych stwierdził, że zgodnie z deklaracją pozwanych, dysponują oni znaczną kwotą oszczędności (na rozprawie w dniu 31 marca 2015 roku pozwany oświadczył, iż dysponuje kwotą 8.000,00 zł oszczędności), pozwalającą im wynająć mieszkanie na wolnym rynku, a nadto pozwana otrzymuje stałe wynagrodzenie. W ocenie Sądu meriti D. M. jest zdolny do pracy, jednak, prawdopodobnie na potrzeby niniejszego postępowania zarejestrował się jako bezrobotny. Natomiast Z. M., choć zarabiał jako taksówkarz około 1.500,00 zł netto, aktualnie nie pracuje. Mając wszystkie te okoliczności na uwadze, a nade wszystko fakt, że pozwani mają oszczędności i mogą wynająć lokal na wolnym rynku, Sąd Rejonowy orzekł, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód wygrał proces w całości, dlatego Sąd a quo zasądził od pozwanych na jego rzecz solidarnie zwrot kwoty 337,00 zł. Natomiast na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy prawo o adwokaturze w związku z § 10 pkt. 2 i § 2 ust. 1 - 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd Rejonowy przyznał adwokatowi M. J. tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwany B. J., D. M. i K. M. z urzędu kwotę 147,60 zł i na podstawie § 21 wskazanego rozporządzenia nakazał wypłacić tę należność z Funduszu Skarbu Państwa. Stosownie zaś do treści art. 107 k.p.c. in fine Sąd I instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku Miasta Ł. o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego, dlatego też wnioski ten oddalił.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli pozwani: B. J., K. M. i D. M., zaskarżając wyrok w całości.

Apelujący zarzucili:

1. obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na wynik sprawy, a mianowicie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny, a także rozstrzygnięciu pojawiających się wątpliwości wyłącznie na korzyść powoda w szczególności poprzez:

- a) dowolne uznanie, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do przedłużenia umowy najmu z dnia 10 listopada 2011 roku;
- b) dowolne pominięcie przez Sąd, iż pozwany K. M. jest osobą małoletnią;
- c) zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności dowodu z zeznań pozwanych B. J., D. M. i A. M.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- a) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu przez pozwanych w sytuacji, gdy jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

b) art. 674 k.c. w związku z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez ich niezastosowanie – w niniejszej sprawie powód nie złożył pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, w związku z powyższym umowa najmu lokalu nadal obowiązuje;

c) art. 29 ust. 1 ustawy prawo o adwokaturze z dnia 26 maja 1982 roku w związku z § 10 pkt 2 i § 2 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez przyznanie kwoty 147,00 zł brutto, która to kwota odpowiada stawce minimalnej opłaty w niniejszej sprawie dla jednej reprezentowanej osoby, a zgodnie z postanowieniem odnośnie przyznania pełnomocnika z urzędu pełnomocnik reprezentuje w sprawie troje pozwanych.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów skarżący wnieśli o: zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu przez adwokata M. J., za obie instancje na każdego z pozwanych – oświadczając, że koszty pomocy prawnej nie zostały opłacone w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie na jego rzecz solidarnie od skarżących zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w II instancji według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 października 2015 roku pełnomocnik pozwanych B. J., K. M. i D. M. poparł apelację i wniósł o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej za I i II instancję udzielonej z urzędu oświadczając, że nie zostały one pokryte w całości ani w części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w stosunku do pozwanych B. J., D. M. i K. M..

Sąd Okręgowy, podziela i przyjmuje za własne, wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, o ile poniżej nie uznał odmiennie.

Na wstępie zaakcentować należy, że Sąd Odwoławczy nie jest związany treścią zarzutów apelacyjnych. W systemie apelacji pełnej, sąd drugiej instancji czyni własne ustalenia faktyczne i rozważa na nowo całokształt okoliczności sprawy, dokonując ich samodzielnej oceny. Druga instancja jest instancją merytoryczną, w ramach której rozpoznanie sprawy powinno nastąpić ex novo i prowadzić do wydania rozstrzygnięcia kończącego spór między stronami. Rozpoznawczy charakter apelacji pełnej znajduje umocowanie przede wszystkim w art. 378 § 1 k.p.c., który stanowi, że sąd drugiej instancji „rozpoznaje sprawę”, a nie sam środek odwoławczy. Należy także zwrócić uwagę na art. 382 k.p.c., w myśl którego sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego

w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Kognicja sądu drugiej instancji obejmuje zatem „rozpoznanie sprawy” i to w taki sposób, w jaki mógł

i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. akt III CZP 49/07, Lex nr 341125; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1574/00, LEX nr 78327). W postępowaniu apelacyjnym sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę przez dokonanie niezbędnych ocen prawnych, chociażby dotyczące ich zarzuty nie były podniesione w apelacji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt I PK 77/05, Lex nr 196680). W odniesieniu do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sądu drugiej instancji, Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. akt III CZP 59/98 (Lex nr 35530), stwierdził, że sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia. W późniejszym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2000 roku, sygn. akt II UKN 385/99 (Lex nr 48115), podkreślono, że sąd drugiej instancji ma prawo i obowiązek dokonać własnej oceny wyników postępowania dowodowego, niezależnie od tego, czy ustaleń dokonuje po przeprowadzeniu nowych dowodów,

ponowieniu dotychczasowych, czy też jedynie wskutek niepodzielenia ustaleń dokonanych przez sąd pierwszej instancji. Podstawowym założeniem postępowania apelacyjnego jest bowiem dążenie do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia, opartego na materiale zebrany przez sąd pierwszej instancji i przez sąd odwoławczy. Sąd drugiej instancji winien samodzielnie ocenić całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego z uwzględnieniem faktów z zakresu notoryjności powszechnej i urzędowej, faktów przyznanych lub niezaprzeczonych, a także domniemań prawnych. Skoro postępowanie odwoławcze ma przede wszystkim wymiar merytoryczny, dopiero zaś w drugiej kolejności kontrolny, to uznać też trzeba, iż rozstrzygając sąd odwoławczy może i musi oprzeć się na własnych ustaleniach. Ustalenia sądu drugiej instancji mogą być odmienne od ustaleń leżących u podstaw zaskarżonego apelacją wyroku nawet wówczas, gdy dokonywane są bez ponawiania postępowania dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 roku, sygn. akt I PK 217/03, Lex nr 138963).

W niniejszej sprawie pozwem z dnia 17 września 2013 roku (data wpływu do Sądu) W. S. wniósł o nakazanie pozwanym B. J., D. M., K. M. i Z. M. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł., przy ulicy (...). Sąd Rejonowy trafnie spostrzegł, że podstawą prawną powództwa jest 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. Analizując treść wskazanego art. 222 § 1 k.c. Sąd I instancji doszedł do prawidłowej konkluzji, że rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie zależne jest od odpowiedzi na pytanie czy pozwanym służy skuteczne względem powoda uprawnienie do władania jego rzeczą – lokalem mieszkalnym numer (...) położonym w Ł., przy ulicy (...). Sąd Odwoławczy nie podziela natomiast stanowiska Sądu Rejonowego, że po dniu 10 listopada 2012 roku pozwani zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego, w konsekwencji czego powództwo oparte na art. 222 § 1 k.c., jest w pełni zasadne.

W aktach sprawy na karcie 158 znajduje się złączona przez pełnomocnika apelujących decyzja Prezydium Naczelnej Rady Narodowej Ł. z dnia 3 stycznia 1973 roku

o przydziale T. i K. J. pomieszczenia zastępczego numer 2 w domu numer 5 przy ulicy (...) w Ł.. W treści przedmiotowej decyzji wskazano, że do zajmowania lokalu łącznie z głównymi lokatorami uprawniona jest ich córka B. J.. Zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787, ze zm.) najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony. W ocenie Sądu Okręgowego powyższa decyzja z dnia 3 stycznia 1973 roku nie może mieć jednak przesądzającego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim decyzja ta dotyczyła rodziców pozwanej – B. J.. Nadto, nawet jeżeli przyjąć, że wskutek cytowanego art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych przydział o jakim mowa w decyzji z dnia

3 stycznia 1973 roku należy traktować jako najem umowny na czas nieoznaczony to i tak

w późniejszym czasie pomiędzy powodem a pozwaną B. J. doszło do zawarcia kilku umów najmu na czas oznaczony. Zatem - zdaniem Sądu Odwoławczego - istota niniejszej sprawy sprowadza się w pierwszej kolejności do odpowiedzi na pytanie czy na podstawie art. 674 k.c. po upływie rocznego terminu oznaczonego w umowie najmu spornego lokalu mieszkalnego z dnia 10 listopada 2011 roku należy uznać, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Zgodnie z treścią art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo

w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się

w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Aby można było mówić o milczącym przedłużeniu umowy najmu, spełnione muszą zostać następujące przesłanki: upływ terminu oznaczonego w umowie, używanie rzeczy przez najemcę pomimo upływu tego terminu, zgoda wynajmującego na takie zachowanie najemcy, a także - wątpliwości co do charakteru czynności podjętych przez strony. W rozstrzyganej sprawie na etapie postępowania apelacyjnego nie było sporu co do tego, że po zakończeniu umowy najmu, to jest po dniu 10 listopada 2012 roku, pozwani nadal zamieszkiwali w lokalu, korzystając z niego w taki sam sposób i w takim samym zakresie jak uprzednio. Tym samym spełnione zostały dwie pierwsze przesłanki milczącego przedłużenia umowy najmu z art. 674 k.c. W rozstrzyganej sprawie sporne było natomiast to czy powód, choćby tylko w sposób dorozumiany, godził

się na to, aby pozwani, po dniu 10 listopada 2012 roku w dalszym ciągu zamieszkiwali w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Rejonowy ustalił, że powód zawarł z pozwaną B. J. kilka następujących po sobie umów najmu spornego lokalu na czas określony, przy czym jako dowód złożono w sprawie jedynie dwie ostatnie umowy (kolejno z dnia 2 listopada 2010 roku oraz z dnia 10 listopada 2011 roku). Powód na rozprawie w dniu 3 czerwca 2014 roku, a także na rozprawie w dniu 5 marca 2015 roku zeznał, że jeszcze przed upływem rocznego okresu, na jaki została zawarta umowa najmu z dnia 10 listopada 2011 roku informował pozwaną B. J., iż nie podpisze z nią kolejnej umowy najmu i chce, aby pozwani wyprowadzili się zajmowanego lokalu. Powód zeznał także, że po dniu 10 listopada 2012 roku tolerował fakt, iż pozwani nadal mieszkają w spornym lokalu i przez kilka kolejnych miesięcy pobierał od pozwanych czynsz w dotychczasowej wysokości. Powód dopiero w lutym 2013 roku zwrócił się do pozwanych z pismem, w którym zagroził podwyżką czynszu, jeżeli pozwani się nie wyprowadzą. Przedmiotowe pismo z lutego 2013 roku powód załączył do pozwu. Sąd I instancji dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego uznał zeznania złożone przez powoda jako wiarygodne, również Sąd Okręgowy nie widzi podstaw do odmowy przymiotu wiarygodności powyższym zeznaniom. W ocenie Sądu Odwoławczego, ponieważ po dniu 10 listopada 2012 roku, to jest po upływie rocznego okresu na jaki została zawarta umowa najmu z dnia 10 listopada 2011 roku, powód tolerował fakt, że pozwani nadal zamieszkują w spornym lokalu i pobierał od nich czynsz w dotychczasowej wysokości oraz mając na względzie, iż powód dopiero w pismem z lutego 2013 roku zażądał od pozwanych aby ci się wyprowadzili uznać należy, że doszło do spełnienia pozostałych dwóch przesłanek z art. 674 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego w rozstrzyganej sprawie pojawiają się zarówno wątpliwości co do charakteru czynności podjętych przez strony, jak również z treści zeznań powoda wynika, że tolerował on fakt, iż pozwani po upływie terminu oznaczonego w umowie dalej zamieszkują w spornym lokalu. W opisanym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, zastosowanie winien znaleźć art. 674 k.c. W konsekwencji w rozstrzyganej sprawie uznać należy, że po upływie rocznego okresu oznaczonego w umowie najmu z dnia 10 listopada 2011 roku najem został przedłużony na czas nieoznaczony. A zatem wbrew stanowisku Sądu Rejonowego pozwani po dniu 10 listopada 2012 roku nie zajmowali spornego lokalu bez tytułu prawnego.

Przechodząc do dalszych rozważań wskazać należy, że nie zasługuje również na aprobatę stanowisko Sądu Rejonowego jakoby przy przyjęciu milczącego przedłużenia umowy najmu na czas określony, doszło do jej wypowiedzenia z powodu zalegania przez pozwanych z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Przede wszystkim wyjaśnić należy, na co już zwrócił uwagę Sąd I instancji, że w rozstrzyganej sprawie przedmiotem najmu był lokal mieszkalny, a zatem nie znajduje zastosowania art. 687 k.c., lecz przepis szczególny art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150, ze zm.) (dalej: ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku). Zgodnie z art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku do wypowiedzenia przez właściciela stosunku najmu może dojść między innymi wówczas, gdy 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z treści przywołanego przepisu wynika zatem, że aby można było mówić o wypowiedzeniu stosunku najmu w przypadku gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności

w pierwszej kolejności właściciel powinien na piśmie uprzedzić lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Następnie, jeżeli powyższe pismo nie odniesie żadnego efektu, wówczas właściciel może dokonać wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie powinno zostać dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w treści pisma należy wskazać przyczynę wypowiedzenia. Z brzmienia powołanych przepisów jasno wynika, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i należności bieżących, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Gdyby nawet podzielić pogląd wyrażony przez Sąd I instancji, że właściciel dopiero w treści pozwu o eksmisję może uprzedzić pozwanego lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczyć mu dodatkowy miesięczny

termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, natomiast do samego wypowiedzenia najmu może dojść dopiero w trakcie już trwającego postępowania sądowego, to i tak w niniejszej sprawie powództwo nie byłoby zasadne. W ocenie Sądu Okręgowego błędne jest bowiem stanowisko Sądu Rejonowego jakoby w tej sprawie powód stanowiąc uprzedzenie pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy z uwagi na zaległości z zapłatą czynszu. Powyższe twierdzenie Sądu I instancji w istocie stanowi nadinterpretację treści pozwu. Nie sposób bowiem zgodzić się z Sądem a quo, że zamiar powoda co do wypowiedzenia najmu może być domniemany z treści pozwu. Zdaniem Sądu Odwoławczego powód w treści pozwu powinien wyraźnie i w sposób niebudzący żadnych wątpliwości wskazać na swój zamiar wypowiedzenia pozwanym najmu

z jednoczesnym wyznaczeniem im dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę zaległych i bieżących należności - co w rozstrzyganej sprawie nie miało miejsca. Nadto nie można również uznać, że powód w trakcie już trwającego procesu skutecznie wypowiedział stronie pozwanej stosunek najmu, z uwagi na fakt, iż zalegali oni z zapłatą czynszu. Również wypowiedzenie stosunku najmu nie może być domniemywane z oświadczeń powoda składanych przed Sądem Rejonowym. Pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu powinno być złożone w taki sposób, aby nie było żadnych wątpliwości, co do jego treści a nadto winno określać przyczynę wypowiedzenia.

Reasumując, zdaniem Sądu Okręgowego w rozstrzyganej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu z uwagi na zaleganie przez pozwanych z zapłatą czynszu. W konsekwencji powyższego uznać należy, że oparte na art. 222 § 1 k.c. roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem na dzień zamknięcia rozprawy pozwaną B. J. łączył z powodem stosunek najmu spornego lokalu na czas nieokreślony. W tym stanie rzeczy rozpoznanie przez Sąd Okręgowy podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c. stało się zbędne.

W niniejszej sprawie apelację wniosło jedynie trzech pozwanych, zatem Sąd Okręgowy mógł zmienić wyrok Sądu Rejonowego tylko w stosunku do nich. Pozwany Z. M. nie zaskarżył orzeczenia Sądu I instancji, dlatego też wyrok z dnia 16 kwietnia 2015 roku jest w stosunku do niego prawomocny i nie mógł być zmieniony.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że oddalił powództwo w stosunku do pozwanych B. J., D. M. i K. M..

Zmiana zaskarżonego wyroku skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji. W tym miejscu podnieść należy, że rację ma pełnomocnik apelujących, iż uzasadnionym jest w realiach niniejszej sprawy zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych odrębnie kosztów wynagrodzenia ich pełnomocnika. Innymi słowy za zasadny należy uznać zarzut skarżących podniesiony

w punkcie 2. c) petitum apelacji. Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 8 stycznia 2013 roku, w sprawie o sygn. akt I ACa 565/12 (Lex nr 1312136), w którym Sąd Apelacyjny wskazał, że zarówno w przypadku występowania po stronie wygrywającej proces współuczestnictwa materialnego, jak i formalnego, obowiązek strony przegrywającej zwrotu stronie pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu obejmuje pełny zwrot kosztów odrębnego ustanowienia przez każdy podmiot znajdujący się po stronie wygrywającej proces, profesjonalnego pełnomocnika, i to nawet, jeśli odrębnie ustanowionym przez poszczególne podmioty pełnomocnikiem jest w istocie ta sama osoba. W konsekwencji Sąd Okręgowy w odniesieniu do pozwanych B. J., D. M. i K. M., mając na uwadze, że powód ostatecznie przegrał proces w całości, o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od powoda na rzecz każdego ze skarżących kwoty po 147,60 zł. Na wskazaną kwotę 147,60 zł składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w postępowaniu przed Sądem I instancji, obejmujące podatek VAT w wysokości 23%. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych Sąd Okręgowy ustalił na podstawie § 2 w związku z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461, ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł również w oparciu

o przepis art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Pozwani B. J., D. M. i K. M. wygrali apelację w całości, zatem Sąd Okręgowy zasądził na rzecz każdego ze skarżących kwoty po 73,80 złotych, na którą to kwotę złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 i § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia.