

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 maja 2018 roku w sprawie z powództwa A. W. przeciwko Ł. J. i M. J. z udziałem interwenienta ubocznego Miasta Ł. o eksmisję Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego Ł. J. kwotę 257 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyła powódka zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- błędne przyjęcie, że w sposób niewątpliwy została ujawniona wola powódki dalszego wynajmowania pozwanym spornego lokalu, podczas gdy z akt sprawy wynika, że powódka nie godziła się na kontynuowanie umowy najmu na dotychczasowych warunkach, czemu dowodzą m.in. zeznania stron, iż zaproponowano podpisanie nowej umowy z wyższym czynszem, czy skierowane przez powódkę do pozwanego Ł. J. wezwanie z dnia 8 czerwca 2017 r. do opróżnienia i protokolarnego zdania lokalu;

- dokonanie oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie z pominięciem zeznań stron i wezwania z dnia 8 czerwca 2017 r. do opróżnienia i protokolarnego zdania lokalu, co doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, że po dniu 29 lutego 2017 r. umowa najmu nadal obowiązywała, podczas gdy umowa ta wygasła z upływem terminu na jaki została zawarta tj. z dniem 29 lutego 2017 r., bowiem powódka nie godziła się na dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanym;

- dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego polegającej na uznaniu, że skoro raz zdarzyła się sytuacja, że pozwani zajmowali lokal mimo że nie było podpisanej umowy najmu ani aneksu do umowy najmu (co dotyczy okresu od 30 września 2014 r. do 5 marca 2015 r.), to podobna sytuacja miała miejsce po 29 lutego 2017 r., przez co Sąd błędnie ustalił, że po tej dacie umowa najmu nadal obowiązywała, podczas gdy oceniając łącznie dowody zebrane w sprawie uznać należało, że po 29 lutego 2017 r. powódka wyraźnie swoim zachowaniem ujawniła, że nie godzi się na kontynuowanie umowy najmu na dotychczasowych warunkach;

- sformułowanie na podstawie materiału dowodowego sprawy wniosku z niego nie wynikającego, iż pozwanemu Ł. J. przysługuje tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia i wydania żąda powódka, w sytuacji gdy prawidłowo ocenione dowody prowadzą do wniosku przeciwnego;

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 674 k.c. w związku z art. 60 k.c. przez jego zastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji przyjęcie, że pozwany po dniu 29 lutego 2017 r. nadal dysponował tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w sytuacji gdy zachowanie powódki nie mogło być poczytane za wyrażenie milczącej, dorozumianej zgody, a tym samym woli kontynuowania stosunku najmu lokalu, a zatem nie zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 674 k.c.;

- art. 11 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: u.o.p.l.) przez jego zastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy, w sytuacji gdy nowa umowa najmu wygasła na skutek upływu terminu na jaki została zawarta i nie było konieczne jej wypowiedzenie w trybie wynikającym z ww. przepisu.

- art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy, z którego wynika, że pozwani zajmują należący do powódki lokal bez tytułu prawnego.

W związku z tym skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez nakazanie pozwanym Ł. J. i M. J. opróżnienia i wydania A. W. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy Al. (...), ustalenie, że pozwanym Ł.

J. i M. J. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany Ł. J. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, co niniejszym Sąd czyni. Jednakże pomimo prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd I instancji wyprowadził z nich nieprawidłowe wnioski.

W sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego podstawowym faktem podlegającym udowodnieniu jest, czy pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i czy w związku z tym opuścił lokal. W tym zakresie Sąd Rejonowy nietrafnie uznał, że na chwilę orzekania w niniejszej sprawie pozwanemu przysługiwało skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem.

Przede wszystkim za zasadny należało uznać zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że w sposób niewątpliwy została ujawniona wola powódki dalszego wynajmowania pozwanym spornego lokalu, a w konsekwencji naruszenie prawa materialnego w postaci art. 674 k.c. w związku z art. 60 k.c. przez przyjęcie, że pozwany po dniu 29 lutego 2017 r. nadal dysponował tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w sytuacji gdy zachowanie powódki nie mogło być poczytane za wyrażenie milczącej, dorozumianej zgody, a tym samym woli kontynuowania stosunku najmu lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego stan faktyczny sprawy wskazuje, że wolą powódki było zawieranie z pozwanym Ł. J. umów najmu lokalu na czas określony. W ten sposób były zawierane wszystkie aneksy do umowy najmu lokalu z dnia 30 kwietnia 2014 r. i tak również należało rozumieć zachowanie powódki po wygaśnięciu w dniu 29 lutego 2016 r. aneksu do umowy najmu lokalu. Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwany w dniu 17 maja 2017 r. dowiedział się, że jest przygotowana dla niego umowa najmu z datą 1 marca 2017 r. i że umowa ta zawiera wyższy czynsz najmu. Z zeznań pozwanego wynika, że było dla niego oczywistą rzeczą, że kolejna umowa zostanie zawarta na czas określony, jak dotychczasowe oraz na tych samych warunkach. Powodem odmowy podpisania umowy z dnia 1 marca 2017 r. była podwyżka czynszu o ok. 80 złotych oraz data wsteczna tej umowy. W odpowiedzi na to powódka pismem z dnia 8 czerwca wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania lokalu. W tej sytuacji nie można zasadnie twierdzić, że do stanu faktycznego sprawy można zastosować dyspozycję art. 674 kc, a mianowicie, że po 29 lutego 2016 r. pozwany używał lokalu za zgodą powódki, co spowodowało przedłużenia najmu na czas nieoznaczony. Pozwany bowiem cały czas miał świadomość, że od początku najmu zawierał umowy na czas określony, a po wygaśnięciu umowy w dniu 29 lutego 2017 r. uzyskał w administracji informację, że kolejna umowa jest przygotowana tylko nie ma właścicielki i będzie ją można podpisać w maju. Wobec faktu, że pozwany nie podpisał kolejnego aneksu do umowy najmu, wygasła ona w dniu 29 lutego 2017 r. i nie było konieczności dokonania jej wypowiedzenia, bowiem pozwany zajmował od tej daty lokal bez tytułu prawnego.

Uznając zatem powództwo za zasadne Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i na podstawie 222 § 1 kc nakazał pozwanym opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). 1-go M. 18 wraz z całym mieniem.

Zgodnie z treścią art. 14.ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Przepis ust. 4 zawiera katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, tj.:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511 i 1000) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,

3) obłożnie chorego,

4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Należy również mieć na uwadze treść przepisu ust. 7. tego artykułu, który stanowi, że przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Pozwani nie spełniają w ocenie Sądu Okręgowego również przesłanek określonych w ust. 4 przepisu art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc, na kwotę 320 złotych złożyła się kwota opłaty od apelacji w wysokości 200 złotych i koszt zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 120 złotych.