

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 marca 2019 roku Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił powództwo Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. skierowane przeciwko W. K. i E. K. o eksmisję oraz umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego J. K..

Powyższy wyrok w części oddalającej powództwo wobec W. K. i E. K. zaskarżył apelacją powód.

Skarżący zarzucił wyrokowi:

- 1) naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że powództwo powinno w niniejszej sprawie zostać oddalone;
- 2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę materiału dowodowego w sprawie polegającą na uchybieniu zasadom logicznego rozumowania poprzez uznanie, że
 - a) mimo, że powód nie pobierał od pozwanych czynszu a jedynie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, że powód pobierał od pozwanych czynsz, w związku z czym między stronami doszło do zawarcia umowy w sposób konkludentny;
 - b) niezasadne przyjęcie, że powód nigdy nie zasygnalizował pozwanym, że uiszczane przez nich należności miały inny charakter niż czynsz mimo, że pozwani byli o tym informowani przez powoda oraz sami pozwani na dokonywanych wpłatach wpisywali tytuł odszkodowanie, a nie czynsz;
- 3) naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że w niniejszej sprawie żądanie opróżnienia lokalu jest sprzeczne z zasadą współżycia społecznego;
- 4) naruszenie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że powódka nie dochowała trybu należnego do rozwiązania z pozwanymi umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości;
- 2) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji;
- 3) zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Pozwana E. K. zmarła w dniu 19 listopada 2020 roku (dowód - odpis skrócony aktu zgonu k. 281).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że z uwagi na datę wniesienia apelacji w sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1469).

Co do pozwanej E. K.:

Zasadniczo, zgodnie z przepisem art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd zawiesza postępowanie z urzędu w razie śmierci strony lub jej przedstawiciela ustawowego, utraty przez nich zdolności procesowej, utraty przez stronę zdolności sądowej lub utraty przez przedstawiciela ustawowego charakteru takiego przedstawiciela.

W sprawach dotyczących praw osobistych strony, które nie przechodzą na spadkobierców, a więc gdy nie istnieje możliwość podjęcia sprawy z ich udziałem, art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. nie ma zastosowania; w takiej sytuacji sąd powinien wydać postanowienie o umorzeniu postępowania z powodu niedopuszczalności wyrokowania.

Zauważyć należy, że roszczenie o eksmisję niewątpliwie dotyczy praw osobistych strony, które nie przechodzą na spadkobierców.

W związku z powyższym w tej części zachodzi zbędność wyrokowania spowodowana zgonem pozwanej, w sytuacji, gdy sprawa dotyczy jej praw osobistych, które nie przechodzą na spadkobierców.

Wobec powyższego, działając z mocy art. 386 § 3 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w stosunku do E. K. i umorzył postępowanie w tej części.

Co do pozwanego W. K.:

Apelacja w zakresie w jakim dotyka rozstrzygnięcia co do pozwanego W. K. jest o tyle zasadna, że skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Rejonowy bezzasadnie bowiem przyjął, że pomiędzy stronami doszło poprzez czynności dorozumiane do zawarcia nowej umowy najmu. Zgodzić się można z powodem, że żaden przepis nie wyznacza terminu do żądania wydania rzeczy na podstawie art. 222 § 1 k.c., a roszczenia windykacyjne dotyczące nieruchomości nie ulegają przedawnieniu. Z drugiej jednak strony nie sposób też odmówić racji Sądowi Rejonowemu, gdy wskazuje on, że wystąpienie z pozwem dopiero po kilku latach od wygaśnięcia umowy może sugerować, że właściciel akceptował dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanych. Jednakże od tego daleka jest jeszcze droga do przyjęcia, że doszło do zawarcia per facta concludentia nowej umowy najmu. Samo bowiem tolerowanie przez powoda zamieszkiwania pozwanych przez tak długi czas nie wskazuje jeszcze na wolę nawiązania ponownego stosunku obligacyjnego. Tym bardziej, że przyczyną wypowiedzenia było zadłużenie związane z nieregulowaniem płatności, które rosło i istnieje do chwili obecnej.

Pozbawionym podstaw jest twierdzenie Sądu Rejonowego jakoby strona powodowa po wypowiedzeniu umowy najmu pobierała od nich czynsz i nigdy nie sygnalizowała pozwany, że pobierane od nich należności stanowią odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.

O tym, że pozwani byli informowani, że naliczane im należności stanowią odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego świadczą chociażby pisma z dnia 2 sierpnia 2017 roku oraz 25 kwietnia 2019 roku kierowane do pozwanego (k. 107 i 208 akt), zawiadomienia o zmianie stawek odszkodowania (k. 209 - 212) czy druki przesyłanych pozwany blankietów wpłat, wykorzystywane zresztą przez pozwanych do dokonywania wpłat (k. 213).

Nie ma racji pozwany, że te z powyższych dowodów, które zostały załączone do apelacji winny być pominięte. Pomijając nawet fakt, że w ocenie Sądu Okręgowego fakt wiedzy pozwanych o tym, że płacone przez nich opłaty stanowią odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wynikał już z materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd Rejonowy, to dopuszczenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji znajduje swe oparcie w przepisie art. 381 k.p.c.. Po pierwsze, wynika z niego, w jakich okolicznościach Sąd II instancji ma obowiązek dopuścić nowe dowody (gdy potrzeba ich powołania pojawiła się później). Po drugie, w pozostałych przypadkach „sąd może”, a więc to sąd decyduje uwzględniając konkretne okoliczności każdej sprawy. Jest to zgodne z przyjętym w prawie polskim modelem apelacji pełnej, nakazującej ponowne całościowe zbadanie sprawy przez sąd II instancji.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie sposób twierdzić, że pomiędzy stronami doszło do ponownego zawarcia umowy najmu tym razem przez fakty konkludentne. Z żadnych zachowań strony powodowej i kierowanej do pozwanego

korespondencji nie mógł on wywodzić tak daleko idących skutków prawnych - że doszło do ponownego zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Nie ulega wątpliwości, że dla możliwości ustalenia zawarcia stosunku najmu w sposób konkludentny, należałoby wykazać, że wolą obydwu stron potencjalnego stosunku najmu było zawarcie takiej umowy. Brak jest natomiast w zebranych materiale dowodowym dowodów na to, by uznać że strona powodowa takie oświadczenie składała. Pozwany nie udowodnił zatem w toku postępowania, aby wolą powoda zarządzającego spornym lokalem było nawiązanie stosunku najmu.

Wreszcie nie bez znaczenia dla oceny łączącego strony stosunku prawnego jest fakt, że po wypowiedzeniu stosunku najmu pozwani uiszczali należne powodowi odszkodowanie nieregularnie i w niepełnej wysokości, co doprowadziło do stałego wzrostu zadłużenia. Nie sposób zatem dostrzec w działaniu pozwanego przejawów, że był on zainteresowany ponownym zawarciem stosunku najmu. Nie podejmował on żadnych działań ciążących na najemcy lokalu, jak wskazano powyżej nie wykonywał nawet podstawowego obowiązku najemcy w postaci pokrywania opłat za lokal.

W konsekwencji Sąd Rejonowy bezpodstawnie przyjął, że strony łączy umowa najmu zawarta per facta concludenta.

W rezultacie Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy niezasadnie przyjmując istnienie po stronie pozwanego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi, w myśl przepisu art. 108 § 2 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy dokona oceny zasadności roszczenia powoda, uwzględniając ocenę, że stron nie wiąże umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta per facta concludenta.

W razie uznania, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie Sąd Rejonowy zbada czy pozwany spełnia przesłanki określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 611), uzasadniające przyznanie mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.