

Sygn. akt I.Ca 507/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2019r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	Mirosław Krzysztof Derda, Elżbieta Iwona Cembrowicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko M. S.

o wydanie lokalu

na skutek apelacji powoda A. S. od wyroku Sądu Rejonowego w Ełku z dnia 31 października 2018r sygn. akt I C 204/18

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Ełku do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt I Ca 507/18

UZASADNIENIE

A. S. wystąpił z pozwem przeciwko M. S., domagając się nakazania pozwanemu opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Powód wnosił też o zawiadomienie Gminy M. E. o toczącym się postępowaniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

Motywuując żądanie podniósł, że jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) z zasobów Gminy M. E.. Pozwany jest jego ojcem, który zajmuje lokal na zasadzie użyczenia. Aktualnie powód przebywa za granicą. Zezwolił natomiast na korzystanie ojcu z mieszkania pod warunkiem regulowania opłat związanych z korzystaniem z mieszkania, których pozwany nie płaci, a do tego utrudniał założenie w lokalu centralnego ogrzewania, mimo iż powód wyraził na to zgodę. Ponadto jak twierdził powód pozwany centrum życiowe przeniósł do mieszkania swojej partnerki i w przedmiotowym lokalu nie przebywa na stałe.

Pozwany nie uznał powództwa i podkreślił, iż miał przejściowe problemy finansowe i dlatego nie płacił za lokal, jednak chciał uregulować zadłużenie i próbował skontaktować się z synem w tej sprawie. Ponadto nie utrudniał założenia centralnego ogrzewania w lokalu, tylko był zaniepokojony, kiedy weszli do niego obcy ludzie i zaczęli jakieś prace. Nie był też pewny, czy M. D. została faktycznie upoważniona przez jego syna do kontrowania tych prac.

Wyrokiem z dnia 31 października 2018 r. Sąd Rejonowy w Ełku I Wydział Cywilny powództwo oddalił.

Sąd ten ustalił i zważył, co następuje:

Powód jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) z zasobów Gminy M. E.. Wcześniej pozwany M. S. był najemcą tego lokalu, lecz umowę mu wypowiedziano z powodu zaległości czynszowych i orzeczono eksmisję. Pozwany zamieszkał w tym lokalu za zgodą powoda, który przebywa w Islandii. W listopadzie 2017 r. pełnomocnik powoda – M. D. / ciotka powoda / z upoważnienia powoda podjęła starania dotyczące zamontowania w lokalu centralnego ogrzewania na co pozwany nie wyraził zgody. Doszło wtedy do konfliktu z pozwanym, który to został wezwany do dobrowolnego opuszczenia lokalu, do czego się nie zastosował.

Sąd Rejonowy ocenił roszczenie powoda w kontekście art. 716 k.c. w tym rozważał czy faktycznie pozwany utrudnia korzystanie z lokalu przez powoda i czy w tej sytuacji orzeczenie nakazania opróżnienia i wydania lokalu jest zasadne. Uznając, że zamieszkiwanie pozwanego w lokalu przy ul. (...) nie jest szczególnie uciążliwe dla powoda i przyjęcie za nieudowodnione, że mieszkanie jest powodowi aktualnie niezbędne oraz mając na uwadze fakt, że to złe relacje osobiste między stronami są podstawą roszczenia – przyjął że roszczenie jest bezzasadne i jako takie oddalił.

Apelację od wyroku sądu rejonowego wywiódł powód zarzucając mu

1) naruszenie przepisów postępowania mający wpływ na wynik sprawy:

a) naruszenie art. 229 i 233 § 1 kpc w wyniku wybiórczej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i sformułowanie wniosku sprzecznego ze zgromadzonymi w sprawie dowodami i faktami przyznanymi przez strony oraz zasadami logiki i doświadczenia życiowego poprzez ustalenie przez Sąd Rejonowy, że zgromadzone w sprawie dowody w postaci zeznania świadka: M. D. oraz powoda A. S. oraz dokumentów w postaci: umowy najmu z 18.08.2010r., pisma Urzędu Miasta w E. z 18.08.2010r., kartoteki finansowej lokalu z 7.07.2017r., wezwania do zapłaty z 9.10.2017r., potwierdzenia wpłaty z 30.09.2017r., upoważnienia z 8.11.2017r., wezwania z 16.11.2017 r. z potwierdzeniem nadania listem poleconym, pozwalają uznać, że pozwany nie utrudniał powodowi korzystania z lokalu przy ul. (...) w E. w tym przez powoda jak i upoważnionego przez niego pełnomocnika jak również całkowite pominięcie potwierdzonego dowodami oraz samym przyznaniem przez pozwanego nagannego zachowania pozwanego, który długotrwale nie wywiązywał się z obowiązku ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu nie informując przy tym o tym powoda, w związku z czym powstało realne ryzyko wypowiedzenia umowy najmu lokalu powodowi przez właściciela lokalu i wymusiło na powodzie konieczność spłacenia po raz kolejny długów spowodowanych przez pozwanego, z których pozwany nie rozliczył się w całości z powodem do chwili obecnej,

b) naruszenie art. 229,230 kpc oraz 233 § 1 kpc w wyniku uznania że powód nie wykazał że objęte sporem mieszkanie stało się mu potrzebne z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, w sytuacji wskazania przez powoda, że planuje rychły powrót do tego mieszkania wraz z żoną oraz małym dzieckiem z zamiarem zamieszkania w nim przy jednoczesnym nie zaprzeczeniu przez pozwanego tym twierdzeniom a wręcz potwierdzeniu że jest on tego świadomy oraz w okolicznościach niekwestionowanego przez strony konfliktu powoda i pozwanego, który uniemożliwia stronom wspólne zamieszkiwanie.

Powyższe zarzuty potwierdza uzasadnienie zaskarżonego wyroku, w którym brak jakiegokolwiek wzmianki o powyższych dowodach, faktach przyznanych przez strony i przyczynach ich pominięcia przez Sąd przy rozstrzygnięciu sprawy. W związku z tym lakoniczne uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie spełnia, wobec braku zasadniczych elementów, swej podstawowej funkcji, co stanowi naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.

W tych okolicznościach ocena ta nosi cechy daleko posuniętej dowolności wykraczającej poza ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczonej przez art. 233 § 1 kpc.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 716 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w wyniku uznania że w sprawie nie zaszły przesłanki uzasadniające skuteczne żądanie przez powoda wobec pozwanego do opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego przy ul. (...) do którego powodowi przysługuje wyłączne prawo najmu

b) art. 365¹ kc oraz 690 kc w zw. z art. 222 § 1 kc poprzez uznanie że umowa użyczenia pozwanemu przez powoda lokalu mieszkalnego nie została skutecznie rozwiązana w związku z czym nie mógł się on skutecznie domagać się w drodze powództwa opróżnienia i wydania przez pozwanego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w E. którego wyłącznym najemcą jest powód.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie według spisu kosztów w przypadku jego przedłożenia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelację uznać należało za uzasadnioną. Zaznaczyć bowiem należy, iż o ile naruszenie prawa materialnego sąd drugiej instancji bierze pod uwagę urzędu to naruszenie prawa procesowego sąd bierze pod uwagę na zarzut strony skarżącej. Przy tym sąd II- giej instancji nie jest związany wnioskami strony skarżącej w związku z czym może uchylić orzeczenie do ponownego rozpoznania sądu pierwszej instancji mimo braku takiego wniosku w złożonym środku zaskarżenia.

Za trafny uznać należy zarzut powoda , dotyczący uchybienia przez Sąd I instancji przepisom prawa procesowego w szczególności dotyczącym oceny dowodów oraz wyciągnięciu przez sąd wniosków sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Z materiału tegoż wynika , że pozwany był już raz eksmitowany z powodu zalegania z opłatami. To powód spłaciwszy jego długi stał się najemcą lokalu, w którym zezwolił zamieszkiwać swemu ojcu na podstawie użyczenia. W ramach zamieszkiwania do obowiązków pozwanego należało opłacanie mediów, zaś czynsz miał opłacać powód (co zgodnie potwierdzili tak powód jak i pozwany). Pozwany mimo zamieszkiwania i świadomości , że do jego obowiązków należy ponoszenie opłat za media doprowadził ponownie do zadłużenia (przyznane przez pozwanego k. 67). Co więcej fakt zadłużenia był ukrywany przed powodem (okoliczność bezsporna). Pozwany mimo , że powód wyraził zgodę na wykonanie centralnego ogrzewania czynił przeszkody w wejściu fachowców do mieszkania co doprowadziło do konieczności interwencji policji (okoliczność bezsporna- przyznana przez pozwanego).

Przedstawione ustalenia faktyczne należy ocenić (w kontekście zasad logiki i doświadczenia życiowego) przez pryzmat przesłanek z art. 716 kc prowadzą do wręcz odmiennych wniosków, niż przyjął to sąd rejonowy.

Doszukiwanie się drugiego dna (jak to określił sąd rejonowy – jakichś spraw osobistych między stronami) nie jest niczym uzasadnione, albowiem powód w sposób jasny i precyzyjny wskazał dlaczego domaga się zwrotu rzeczy od pozwanego. Dowody zgromadzone w sprawie potwierdziły zaś wskazywane okoliczności faktyczne tj. zaleganie z opłatami, ukrywanie tego faktu przed synem, a nawet utrudnianie wejścia do lokalu w celu podniesienia jego standardu. Trudno nie zaakceptować stanowiska powoda żądającego zwrotu lokalu, który miał w pamięci fakt, że już raz spłacił zadłużenie ojca sięgające kilkunastu tysięcy złotych, przy jednoczesnej świadomości, że pracujący ojciec, który ma opłacony czynsz za mieszkanie nie poczuwa się nawet do obowiązku poniesienia kosztów za media , z których wyłącznie on korzysta.

Jak stanowi art. 716 kc „ jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony

przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.”

Nie ulega wątpliwości, że pozwany postępował w sposób sprzeczny z umową nie ponosząc opłat eksploatacyjnych – do czego się sam zobowiązał i co przyznał na rozprawie (k. 67). Zatem powód był uprawniony do żądania zwrotu rzeczy, bez względu na fakt czy umowa zawarta była na czas oznaczony czy nieoznaczony.

W tej sytuacji doszło także do naruszenia przez sąd rejonowy prawa materialnego w zakresie wskazanym w apelacji – co nie wymaga szerszego uzasadnienia.

W stosunku do pozwanego M. S. orzeczona już raz została eksmisja wyrokiem Sądu Rejonowego w Elku w sprawie IC 106/09 (k. 25 akt spr. I C 106/09). W punkcie 2 tegoż wyroku orzeczono o prawie do lokalu socjalnego – przyznając pozwanemu M. S. takie prawo.

Jak podkreśla się w literaturze do praw obligacyjnych uprawniających do używania lokalu należą: najem i podnajem, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, użyczenie, dożywocie, dzierżawa, a także umowy nienazwane. Zaliczenie umowy użyczenia do tej kategorii powoduje skutek w postaci uznania osoby władającej lokalem na podstawie użyczenia za lokatora, z czym wiążą się dalsze konsekwencje dotyczące między innymi prawa do lokalu socjalnego i udziału gminy w procesie o eksmisję. Do używania lokalu na podstawie umowy użyczenia nie będą jednak znajdowały zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu, ponieważ użyczenie polega na zobowiązaniu się do zezwolenia na bezpłatne używanie lokalu. Nie będą też miały zastosowania przepisy o ochronie trwałości stosunku uprawniającego do używania lokalu, mimo że regulacja kodeksu cywilnego dotycząca zakończenia stosunku użyczenia jest mniej korzystna dla lokatora niż przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Artykuł 11 tej ustawy dotyczy bowiem tylko stosunków prawnych uprawniających do odpłatnego używania lokalu.

Jak wynika z treści art. 15 ustawy (ochr. pr. lok) „w sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy”, która po ewentualnym wstąpieniu ma status interwenienta ubocznego.

Zważyć należy na fakt, że mimo wniosku powoda zawartego w pozwie sąd rejonowy dotychczas nie zawiadomił gminy o toczącym się procesie. Co więcej sąd ten nie poczynił żadnych ustaleń dotyczących sytuacji pozwanego w kontekście ewentualnego spełniania przesłanek uzasadniających orzekanie o prawie do lokalu socjalnego. Powyższa uwaga tym bardziej nabiera znaczenia, że już raz orzeczono przed laty eksmisję z przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Zatem orzekanie w sprawie w sytuacji gdy okoliczności mogą wskazywać na orzeczenie nakazania pozwanemu wydania lokalu czyni obligatoryjnym zawiadomienie gminy o toczącym się procesie zgodnie z cytowanym wyżej art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów. Brak zawiadomienia gminy w takim przypadku należy traktować jako uchybienie proceduralne powodujące pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw, co w konsekwencji prowadzić może do nieważności postępowania (art. 379 pkt.5 kpc).

Ponownie rozpoznając sprawę sąd rejonowy winien dokonać kompletnej, a nie wybiórczej oceny dowodów z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego ustalając przesłanki niezbędne do ewentualnego orzekania o lokalu socjalnym, a postępowanie to winno odbyć się z udziałem gminy, którą należy powiadomić o toczącym się procesie.

Mając powyższe na uwadze i działając na podstawie art. 386 § 4 kpc orzeczono jak w sentencji.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Mirosław Krzysztof Derda