

Sygn. akt III Ca 236/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski (spr.)

Sędziowie: SO Elżbieta Milewska – Czaja

SO Joanna Wiecka – Jelińska

Protokolant: sekr. sąd. Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko A. S., D. S. (1), M. S., D. S. (2) i N. S.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Gminy M. G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 23 listopada 2016 r. sygnatura akt I C 1058/16

oddala apelację.

SSO Joanna Wiecka - Jelińska SSO Krzysztof Gajewski SSO Elżbieta Milewska – Czaja

Sygn. akt III Ca 236/17

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł pozew przeciwko M. S., A. S. oraz małoletnim D. S. (1), D. S. (2) i N. S. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniósł o nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powód jest właścicielem budynku przy ul. (...) w G., w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), do którego pozwani nie posiadają tytułu prawnego. Pozwana nie wydała lokalu, pomimo wielokrotnym prób i nie wyraża woli polubownego zakończenia sporu.

Pismem z dnia 5 września 2016r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani nie kwestionowali istnienia zaległości w uiszczaniu czynszu, mimo to wskazali, że nie zgadzają się z wysokością naliczonych należności.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2016r. Sąd Rejonowy:

1. nakazał pozwanym A. S., D. S. (1), M. S., D. S. (2), N. S. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi (...) S.A. w W. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) w G.
2. zasądził od pozwanych A. S., D. S. (1) M. S., D. S. (2), N. S. solidarnie na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego
3. zasądził od pozwanych A. S., D. S. (1) M. S., D. S. (2), N. S. solidarnie na rzecz Gminy miasta G. 520,00 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego
4. orzekł o uprawnieniu A. S., D. S. (1) M. S., D. S. (2), N. R. do S. do lokalu socjalnego,
5. nakazał wstrzymanie wykonania wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W budynku położonym na ww. nieruchomości gruntowej znajduje się m.in. lokal mieszkalny oznaczony nr (...). Na podstawie umowy najmu z dnia 15 lutego 1996r. najemcą tego lokalu była E. Ż. (1). Po śmierci najemcy w dniu 6 lutego 2014r. w stosunek najmu wstąpiła jej córka M. S.. Aktualnie, wraz z najemcą w przedmiotowym lokalu zamieszkują jej mąż A. S. oraz małoletnie dzieci D. S. (1), D. S. (2) i N. S..

W dniu 25 listopada 2015r. pozwani posiadali zadłużenie z tytułu czynszu najmu ww. lokalu mieszkalnego w wysokości 28.097,96 zł. W 2015r. wysokość czynszu najmu wynosiła 625,28 – 680,52 zł miesięcznie.

Pozwani posiadali zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat zawiązanych z korzystaniem z lokalu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia 25 listopada 2015r. powódka wezwała pozwaną M. S. do zapłaty zaległości w dodatkowym terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu. Przedmiotowe pismo po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone do nadawcy. W dniu 25 stycznia 2015r. powód po raz kolejny wezwał najemcę do zapłaty zaległości w dodatkowym terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy. W dniu 26 stycznia 2016r. wezwanie zostało doręczone pozwanej M. S..

Pismem z dnia 21 marca 2016r. powód wypowiedział pozwanej M. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej w dniu 22 marca 2016r.

Mimo podejmowanych przez powoda prób polubownego rozwiązania sporu i uwzględnienia wniosku pozwanej o przesunięcie terminu wydania lokalu do dnia 4 maja 2016r. pozwani do tej pory nie opuścili i nie wydali lokalu.

Pozwana M. S. nie pracuje, zajmuje się wychowaniem trójki małoletnich dzieci: D. S. (1), D. S. (2) i N. S., pozwany A. S. wyjechał do pracy w (...). Miesięczny dochód pozwanych wynosi 2.300 zł, na co składają się świadczenie w ramach programu „Rodzina 500+”, zasiłek rodzinny oraz wynagrodzenie pozwanego. Na zakup leków pozwani wydają kwotę

50 zł. Pozwani nadal nie uiszczają na rzecz powoda żadnych należności związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu. A. S. choruje na padaczkę, a N. S. na schorzenia nerek. Pozwani nie mają rodziny, u której mogliby zamieszkać.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanej M. S.. Sąd dokonał jego oceny, wskazując w jakim zakresie uznał go za wiarygodny.

W ocenie Sądu I instancji wszystkie przesłanki art. 222 § 1 kc zostały w niniejszej sprawie spełnione. Przede wszystkim, ze złożonych przez powoda dokumentów wynika jednoznacznie, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...). Powyższa okoliczność wynika jednoznacznie z działu II. księgi wieczystej nr (...). Nadto, nie ulegało także żadnej wątpliwości, że pozwana M. S. była najemcą przedmiotowego lokalu, albowiem jak wynika z przedłożonych przez powoda dokumentów wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej w dniu 6 lutego 2014r. matce E. Ż. (1). Zatem, w świetle powyższych rozważań pozwana pozostawała lokatorem w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

W świetle przedłożonych przez stronę powodową dokumentów uznać należało, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione, co umożliwiło właścicielowi na skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu. Powyższe przesądza również o tym, że tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu utracili również małżonek pozwanej A. S. i ich małoletnie dzieci, którzy swój tytuł wywodzili – na podstawie stosunków prawnorodzinnych – od pozwanej M. S., która była stroną umowy najmu. Jednocześnie wskazać należy, iż brak jest regulacji prawnych (ustawowych), które nakazywałyby jako stronę umowy najmu traktować wszystkie osoby, które zajmują dany lokal, a w konsekwencji powód nie miał obowiązku wypowiedzieć przedmiotowej umowy najmu również w stosunku do pozostałych pozwanych. Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwany nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania im opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Poczynione powyżej ustalenie, że pozwani posiadają status byłych lokatorów w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje obowiązkiem orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Jak bowiem podnosi się w judykaturze przepisy art. 14 i 15 OchrLokU mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, natomiast z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (por. uchwała SN z 15 listopada 2001r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 109). W przedmiotowym stanie faktycznym umowa najmu została zawarta przez matkę pozwanej w 1996r. (pозwana nie zawierała nowej umowy, lecz wstąpiła w stosunek najmu na podstawie przepisu art. 691 § 1 k.c.), a zatem o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego należy orzec stosowanie do art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zważywszy, że część pozwanych jest małoletnia, a pozwani M. S. i A. S. sprawują nad małoletnimi pozwanymi opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, należało uznać, że zachodzi przesłanka do przyznania pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego określona w art. 14 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy.

Wobec powyższego, skoro pozwani spełniają przesłankę o jakiej mowa w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła interwenient uboczny Gmina M. G., zaskarżając go co do pkt. 4 i 5 i zarzucając - naruszenia prawa materialnego polegające na niewłaściwym zastosowaniu przepisu art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 281, poz. 2783) poprzez uznanie, że wstąpienie w dniu 6 lutego 2014r. w stosunek najmu spornego lokalu przez pozwaną M. S. po zmarłej matce E. Ż. (1) jest tożsame w skutkach (t.j. uzyskaniu uprawnień) z zawarciem umowy o używanie lokali mieszkalnych przed dniem wejścia w życie ustawy t.j. dniem 1 stycznia 2005r.

- błędnej wykładni przepisu art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ustawy o ochronę praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 2016. 1610) przez uznanie, że nie ma on zastosowania w niniejszej sprawie i w konsekwencji ustalenie na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 2, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymania wykonania wyroku do czasu złożenia przez gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Uwzględniając powyższe wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 4 poprzez ustalenie, że pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego nie przysługuje i w konsekwencji uchylenie punktu 5 wyroku oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania wg norm przepisanych ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu obszernie odniesiono się do w/w zarzutów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronę praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 281, poz. 2783) przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Art. 3 ust. 1 stanowił natomiast, że w razie oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 1 i 2 pkt 1-3, art. 13 i art. 18 ust. 1 i 2, zaś art. 14 ust. 7, iż przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego."

Dla przeprowadzenia prawidłowej wykładni art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronę praw lokatorów ... należy w szczególności odnieść się do regulacji zgodnie z którą art. 14 ust. 7 nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy, a zatem przed 1 stycznia 2005r. W sprawie poza sporem było, iż umowa najmu matki pozwanej E. Ż. (2) dotycząca przedmiotowego lokalu zawarta została 15 lutego 1996r., a zatem spełniona została w/w przesłanka. W sprawie bezsporne było również, iż po jej śmierci w dniu 6 lutego 2014r. w stosunek najmu, na podstawie art. 691 kc, wstąpiła jej córka, pozwana M. S..

Zgodnie z art. 691 § 1 k.c., regulującym zagadnienie sukcesji prawa najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy, wstąpienie osób w nim wymienionych w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym. W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. nie dochodzi zatem do wygaśnięcia istniejącego dotychczas stosunku prawnego, a jedynie do jego modyfikacji podmiotowej po stronie najemcy. W konsekwencji między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą (por. orz. SO w Gdańsku z dnia 6 października 2011r.,(...), G. K., Komentarz do art. 691 kc, Lex, orz. NSA z dnia 5 października 2011r., I OSK (...)). A zatem śmierć najemcy i wstąpienie w stosunek najmu osób wymienionych w art. 691 § 1 kc nie prowadzi do zawarcia nowej umowy, ale jedynie do kontynuowania już zawartej umowy najmu.

Uwzględniając powyższe oraz stosując zarówno wykładnię gramatyczną, jak i celowościową art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r., przyjąć należy, iż wstąpienie w stosunek najmu osób wymienionych w art. 691 § 1 kc w miejsce dotychczasowego najemcy, który zawarł umowę przed dniem 1 stycznia 2005r. nie uzasadnia stosowania art. 14 ust. 7 ustawy chroniącej prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Tym samym w sprawach o eksmisję, w których pozwany spełnia wspomniane przesłanki Sąd winien badać, czy istnieją podstawy do przyznania lokalu socjalnego i zawrzeć stosowne rozstrzygnięcie w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

W n/n sprawie Sąd I instancji właściwie zinterpretował zarówno treść art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r., jak również sytuację majątkową i rodzinną pozwanej, która uzasadniała przyznanie pozwanym na mocy art. 14 ust. 4 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów .. lokalu socjalnego, dlatego też na podstawie art. 385 kpc Sąd Okręgowy oddalił apelację uznając, iż nie zasługuje ona na uwzględnienie.

SSO E. C. SSO K. G. SSO J. J.