

Sygn. akt IV Ca 641/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Andrzej Jastrzębski (spr.)

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Mariola Watemborska

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. L.

przeciwko K. P. (1), P. P.

i D. W.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego  
w Łęborku z dnia 21 października 2013r., sygn. akt I C 165/13

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 643/13

## UZASADNIENIE

Powódka – Gmina M. L. złożyła w Sądzie Rejonowym w Łęborku pozew o eksmisję przeciwko K. P. (1), D. W. oraz małoletniemu P. P.. Gmina domagała się od pozwanych opuszczenia, opróżnienia oraz wydania jej lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...) oraz zasądzenia kosztów postępowania sądowego. Jak wskazano w pozwie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, a brak jest przesłanek do zawarcia z nimi umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Pozwani K. P. (1), D. W. oraz P. P. (wszyscy reprez. przez profesjonalnego pełnomocnika) wnieśli o oddalenie powództwa w całości - podnosząc w uzasadnieniu, że w ich ocenie doszło do zawarcia stosownej umowy najmu per facia concludentia (w sposób dorozumiany). Co więcej, pozwany nie wypowiedziano dotychczas skutecznie zawartej w ten sposób umowy.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina M. L. pozostaje właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...). W dniu (...) roku Miejski Zarząd (...) w L. zawarł na czas nieoznaczony umowę najmu powyższego lokalu z I. P.. Od (...) roku wspólnie z Najemcą zamieszkiwał jej wnuk K. P. (1). I. P. zmarła w dniu(...)w L..

W dniu (...) roku K. P. (1) złożył w Wydziale (...) L. wniosek o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej babci. W odpowiedzi na powyższy wniosek, odmówiono K. P. (1) wstąpienia w stosunek najmu po I. P., wzywając go jednocześnie do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 30 dni.

K. P. (1) złożył także wniosek o przydział lokalu mieszkalnego. Od (...) roku wspólnie z K. P. (1) w lokalu położonym w L. przy ulicy (...) zamieszkuje jego konkubina D. W., a od (...) roku ich wspólny syn P. P.. Od (...) roku K. P. (1) ponosi wszelkie opłaty związane z korzystaniem ze spornego lokalu na podstawie wystawionych na niego książeczek mieszkaniowych o rozliczeń za korzystanie z lokalu.

W ocenie Sądu I instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W przedmiotowej sprawie Powódka żądała od Pozwanych opuszczenia, opróżnienia oraz wydania jej lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), gdyż jej zdaniem zajmowali oni ten lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie sądu I instancji nie można podzielić stanowiska Gminy w zakresie, w jakim podnosi ona, że Pozwani zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego. Doszło bowiem do zawarcia w sposób konkludentny umowy najmu lokalu położonego w L. przy ulicy (...) pomiędzy Gminą M. L. a K. P. (1), chociaż przekonanie to Sąd oparł w głównej mierze na innych przesłankach niż wskazywał na to pełnomocnik Pozwanych. Zgodnie z art. 60 kc, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. per facta concludentia. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczeń co do formy umowy najmu, których niezachowanie pociągałoby nieważność całej umowy. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok ma charakter zastrzeżenia ad eventum, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 kc i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Podobnie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej jako uopl) wskazano jedynie, że w stosunek najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wstępuje się na podstawie umowy (art. 5 ust. 2 tej ustawy), nie precyzując jednocześnie jej formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane.

Aby ocenić, czy w niniejszej sprawie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego, konieczne jest sięgnięcie do esentiaia negotii takiej umowy. Stosownie do art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z jednej strony elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązuje jest płacić najemca. Umowa najmu jest umową wzajemną i konsensualną, zatem do jej zawarcia dochodzi na mocy samego porozumienia stron i nie jest konieczne wydanie przedmiotu najmu. Świadczenia stron mają charakter ekwiwalenty, co oznacza że zachowanie jednej ze stron jest odpowiednikiem zachowania drugiej. Z tego też względu oddanie lokalu do używania na podstawie umowy najmu zawsze wiąże się z pobieraniem czynszu od najemcy, jako świadczenia równowartościowego, będącego odpowiednikiem zachowania wynajmującego. Istotne z punktu widzenia umów wzajemnych jest istnienie więzi między świadczeniami stron, polegającej na tym, że jedna ze stron świadczy po to tylko i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie od drugiej strony. Celem umowy jest wymiana świadczeń kontrahentów. Należy więc upatrywać istoty najmu lokalu w tym, że wynajmujący oddaje do używania lokal po aby otrzymać czynsz, w skład którego wchodzi zwrot kapitału, zysk oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu, i odwrotnie najemca płaci czynsz, aby móc używać lokal.

W badanej przez Sąd Rejonowy sprawie lokal znajdował się już w posiadaniu K. P. (1). Oświadczenie woli K. P. (1), najpierw o wstąpieniu w stosunek najmu, a następnie o woli zawarcia samej umowy najmu, zostało złożone drugiej stronie w sposób niebudzący wątpliwości. Wprawdzie Gmina odmówiła Pozwanemu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej I. P., wskazując, że nie należy on do kręgu podmiotów uprawnionych do skorzystania z takiej możliwości, w

myśl art. 691 kc, i nakazała mu opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, to nie przekreśla to faktu, że doszło później do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. Niejako na marginesie należy podkreślić, że na zasadzie art. 691 kc w stosunek najmu wchodzi się z mocy samego prawa, co prowadzi do wniosku, że wynajmujący nie ma w tym względzie żadnych dyskrecyjnych uprawnień (podobnie jak i nowy najemca). Stąd Gmina słusznie poinformowała K. P. (1), że nie może on wstąpić w stosunek najmu w trybie art. 691 kc, co jednocześnie nie oznaczało, że nie ma możliwości zawarcia z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z pkt. 2.1. załącznika Nr (...) do uchwały Nr (...) (...) Rady Miejskiej w L. z dnia 28 września 2001 roku dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy M. L., osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy w stosunku do których nie zachodzą przesłanki określone w art. 691 kc mają obowiązek złożyć wniosek o przydział lokalu. Wnioski tych osób kwalifikowane są zgodnie z kryteriami określonymi w powyższej uchwale. Osoby spełniające kryteria umieszcza się w odpowiednich rejestrach według daty złożenia wniosku. W stosunku do osób nie spełniających kryteriów i w stosunku do osób, które nie złożyły wniosków wszczyna się postępowanie egzekucyjne. Jak wynika z adnotacji znajdującej się na piśmie z dnia 21 grudnia 2012 roku K. P. (1) złożył stosowny wniosek o przydział lokalu (vide: pismo na k. 9 akt). Jak potwierdził sam Pozwany na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2013 roku Gmina negatywnie rozpatrzyła jego wniosek, jako że nie spełniał on stosownych wymagań (vide: protokół rozprawy na k. 42 akt). Na podstawie oświadczeń Gminy, wynikających z treści pozwu złożonego w tej sprawie, można wnioskować, że rzeczoną „brak podstaw” dotyczył uprawnień określonych w art. 691 kpc, a nie braku podstaw do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony, zgodnie z wymaganiami uchwały cytowanej powyżej. Skądinąd prawidłowy jest sąd, że Gmina pierwotnie nie wyraziła zgody na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) z K. P. (1).

Jednak takiemu oświadczeniu przeczą podejmowane przez Gminę w późniejszym okresie czynności.

Nie ulega wątpliwości, że lokal mieszkalny przy ulicy (...) zajmowany był przez Pozwanych za zgodą Gminy M. L.. Na ocenę taka wpływa okoliczność, że Gmina w okresie od 2007 roku (aż do dnia wniesienia pozwu w lutym 2013 roku) w żaden sposób nie zrealizowała swego prawa wynikającego z art. 222 kc. Wprawdzie roszczenia zmierzające do ochrony prawa własności nie przedzwaniają się, to jednak Gmina przed dniem wniesienia pozwu o eksmisję do Sądu Rejonowego w Łęborku nie wzywała Pozwanych do opuszczenia i opróżnienia spornego lokalu (poza wezwaniem w piśmie z dnia 21 grudnia 2007 roku). Zachowanie takie mogło wzbudzić w nich przeświadczenie że zajmują oni lokal zgodnie z prawem, zwłaszcza, że od 11 grudnia 2007 roku wszelkie rozliczenia opłat oraz inne pisma związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu kierowane były imiennie do Pozwanego. Dodatkowo sąd zwrócił uwagę, że Pozwani opłacali czynsz na podstawie przekazanej im książeczki mieszkaniowej, w książeczce tej K. P. (1) określony został jako najemca rzeczzonego lokalu, a jako administratora wskazano Miejski (...) w L.. Z treści pouczeń zawartych w tej książeczce (choćby powstałych na podstawie nieobowiązującej już ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – Dz. U. 1994 Nr 105/94, poz. 509) wynika, że jej posiadacz opłaca czynsz, związany użytkowaniem zajmowanego lokalu (vide: kopia dokumentu na k. 22 akt), a nie odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Do Pozwanego kierowane były także roczne rozliczenia dostawy świadczeń. Na podstawie tych dokumentów Pozwany na bieżąco regulował należności, będące konsekwencją zamieszkiwania w nieruchomości należącej do Gminy.

Nadto w piśmie z dnia 19 stycznia 2013 roku Gmina M. L. wypowiedziała K. P. (1) dotychczasową wysokość czynszu w trybie przewidzianym w art. 8a uopl, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (vide: k. 24 akt sądowych i k. 65 teczki lokalu). Zgodnie z ust. 1 tego przepisu właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Z wykładni systemowej całego przepisu, wynika, iż czynsz wypowiedzieć można jedynie lokatorowi. Z kolei art. 2 ust 1 tejże ustawy zawiera definicję legalną lokatora. Stosownie do treści tego przepisu lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie można więc uznać, że dopuszczalne jest stosowanie tego przepisu, w wypadku zmiany wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, ponieważ odszkodowanie nie jest czynszem, a odpowiada

jedynie jego wysokości. Celem odszkodowania jest rekompensata straty wynikającej z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust 2). Wypowiedzenie czynszu najmu zmierza do zmiany warunków umowy łączącej strony. W przypadku pobierania odszkodowania brak jest takiej umowy łączącej strony.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, nieodzowny jest w ocenie sądu I instancji wniosek, że ogół działań podejmowanych przez Gminę M. L. w stosunku do K. P. (1), świadczy o dorozumianym zawarciu pomiędzy tymi stronami umowy najmu lokalu. Sąd dokonując wykładni oświadczenia woli Powódki (art. 65 kc), na tej podstawie Sąd uznał, że w zaistniałych okolicznościach Gmina złożyła oświadczenie o wstąpieniu w stosunek najmu z Pozwanymi per factia concludentia i w konsekwencji że brak jest podstaw do uwzględnienia żądania Powódki, ponieważ Pozwanemu przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 in fine kc). Niezbędnym elementem, prowadzącym do ewentualnego orzeczenia o eksmisji Pozwanych byłoby dalsze zajmowanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego po wypowiedzeniu umowy najmu, albo wystąpienie przesłanek z art. 13 ust. 1 uopl. Sąd oddalił powództwo także w stosunku do D. W. oraz małoletniego P. P., z uwagi na to, że prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu jest pochodną prawa głównego lokatora (K. P. (1)).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, obciążając nimi stronę przegrywającą, tj. Powódkę. Sąd zasądził na rzecz każdego z Pozwanych kwotę 40 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, biorąc pod uwagę § 10 pkt 1 rozporządzenia określającego wysokość stawek minimalnych wynagrodzenia adwokackiego (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się strona powodowa.

W złożonej apelacji domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i orzeczenie eksmisji pozwanych z zajmowanego lokalu, zarzucając wyrokowi naruszenie prawa materialnego; art. 60 kc i art. 65 kc w związku z art. 21 uopl i w związku z uchwałą Rady Miejskiej w L. nr(...) (...) z (...)r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. L. poprzez nieuprawnione ustalenie, że doszło do zawarcia umowy najmu per factia concludentia wbrew treści art. 21 uopl i powołanej uchwały oraz naruszenie prawa procesowego art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę dowodów związanych z opłatami za korzystanie z lokalu, które w ocenie apelującego Miasta nie świadczą o zawarciu umowy najmu lokalu.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przywołanej w apelacji Uchwały nr (...) z (...)r., na okoliczność zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. L..

Rozpoznając złożoną apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, aczkolwiek wskazać należy na inne decydujące o bezzasadności powództwa elementy które uszły uwadze sądu I instancji.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że zgodnie z art. 4 uopl tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Instrumentem realizacji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pozostaje uchwalanie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a uchwały te stanowią akty prawa miejscowego.

Bez wątplenia zatem uchwała Rady Miejskiej w L. nr(...) (...) z (...)r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. L. stanowi zatem podstawę do rozważania w realiach rozpoznawanej sprawy, czy pozwani zajmują lokal będący przedmiotem sporu bez tytułu prawnego, jak twierdzi w pozwie strona powodowa, czy też posiadają pozwani podstawę prawną do zamieszkiwania w tym lokalu.

Bezspornym pozostaje że: pozwany K. P. (1), nie wstąpił po śmierci I. P. w stosunek najmu lokalu, złożył wniosek o przydział lokalu oraz że został umieszczony w (...) co wynika z treści skierowanego do niego pisma z dnia (...)r. (patrz akta lokalu) Zgodnie z § 2 ust 2 przywołanej wyżej uchwały (...) ujęte pozostają osoby oczekujące na przydział lokalu

dla osób podlegających wykwaterowaniu oraz osób zakwalifikowanych do zamiany obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Wskazać należy że Rada Miasta określiła szczegółowa zasady postępowania w sytuacji osób pozostających w lokalu po śmierci najemcy w stosunku do których nie zachodzą przesłanki określone w art. 691 kc Zgodnie z pkt. 2.1. załącznika Nr(...) do uchwały Nr (...)osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy w stosunku do których nie zachodzą przesłanki określone w art. 691 kc **mają obowiązek** złożyć wniosek o przydział lokalu. Wnioski tych osób kwalifikowane są zgodnie z kryteriami określonymi w powyższej uchwale. Osoby spełniające kryteria umieszcza się w odpowiednich rejestrach według daty złożenia wniosku. ***W stosunku do osób nie spełniających kryteriów i w stosunku do osób, które nie złożyły wniosków wszczyna się postępowanie egzekucyjne.***

Jeśli zatem akt prawa miejscowego nakłada na obywatela określony obowiązek z którego to się wywiązuje (składa wniosek o przydział lokalu), zostaje zakwalifikowany w odpowiednim rejestrze (decyzja Burmistrza Miasta L. – patrz załącznik nr(...) do uchwały), to w stosunku do takiej osoby nie sposób przyjąć, na co powołuje się powód w pozwie, że zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, o czym można by mówić jedynie w sytuacji gdyby pozwany K. P. (2) nie sprostaby wymogom nałożonym na niego przywołanymi wyżej przepisami prawa miejscowego i w tej sytuacji można by wszcząć w stosunku do niego jak mówi uchwała postępowanie egzekucyjne, które to pojęcie utożsamiać należy z postępowaniem o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu.

Zatem w świetle regulacji uchwały Nr (...)jak i załącznika nr (...)status prawny pozwanych pozostaje takim samym jak osoby która zajmuje lokal mieszkalny jako najemca i w żaden sposób nie można jej utożsamiać z osobą, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego, co legło u podstaw oddalenia powództwa i w konsekwencji apelacji powoda.

Z uwagi na powyższe, na mocy art. 385 kpc orzeczono jak w sentencji wyroku.