

*Sygn. akt III Ca 312/21*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 17 maja 2022 roku***

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Rak

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2022 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa ***Gminy Z.***

przeciwko ***B. K. i T. K. (K.)***

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu

z 9 marca 2021 roku, sygn. akt VIII C 934/20

***1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

***a) nakazuje pozwanym aby opróżnili z rzeczy, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w Z. przy ulicy (...);***

***b) ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;***

***c) wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1a wyroku, do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;***

***d) nie obciąża pozwanych kosztami procesu;***

***2. oddala apelację w pozostałej części,***

***3. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.***

***SSO Marcin Rak***

*Sygn. akt III Ca 312/21*

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Z. domagała się nakazania pozwanym T. K. i B. K. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że pozwani zajmują opisany lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, gdyż z uwagi na zaległości w opłatach za mieszkanie umowa najmu została wypowiedziana. Pomimo wezwania pozwani nie wydali lokalu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a w razie jego uwzględnienia domagali się przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i nieobciążanie kosztami postępowania. Zarzucili, że 27 stycznia 2020 r. zawarli z powódką ugodę, na mocy której zobowiązali się do ratalnej spłaty zadłużenia. Mimo trudnej sytuacji materialnej robią wszystko aby zadłużenie to uregulować. Wywodzili nadto, że między stronami mocą czynności konkludentnych doszło do zawarcia nowej umowy najmu już po wypowiedzeniu z 5 sierpnia 2010 roku, czego dowodzić miał zapis ugody dotyczący płatności zaległego czynszu.

Wyrokiem z 9 marca 2021 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Wyrok ten zapadł po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych:

Powódka jest właścicielem lokalu położonego w Z. przy ul. (...). Pozwani zajmowali ten lokal na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 22 sierpnia 2002 roku. Ze względu na zaległości w płatnościach za lokal powódka w piśmie z 5 sierpnia 2010 r. złożyła pozwanym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nadal zajmowali lokal Z. przy ul. (...), a nadto przeprowadzali w nim remonty oraz uiszczali, w miarę możliwości, czynsz.

W dniu 27 stycznia 2020 r. pomiędzy powódką, a pozwanymi zawarta została ugoda, na mocy której pozwani zobowiązali się spłacić zaległości w ratach, a także regulować terminowo bieżące należności z tytułu czynszu najmu oraz opłaty niezależne od właściciela. W§ 4 ugody wskazano, że w przypadku niewywiązywania się z postanowień zawartych w ugodzie przez trzy kolejne okresy płatności nastąpi rozwiązanie ugody ze skutkiem natychmiastowym, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli.

Pismami z dnia 25 maja 2020 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 13.091,06 zł oraz do opróżnienia i opuszczenia lokalu. Na dzień 6 października 2020 r. zadłużenie pozwanych wynosiło 14.916,14 zł.

Pozwani nie wywiązywali się z obowiązku regulowania zaległości bieżącego wnoszenia bieżących opłat miesięcznych z uwagi na złą sytuację finansową oraz zdrowotną. Są osobami starszymi i schorowanymi. Nie osiągają wysokich dochodów, a wobec istnienia innych zobowiązań, należności na rzecz powódki wpłacali w różnych terminach i kwotach.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą żądania pozwu był art. 222§1 k.c.

Zważywszy na zarzut pozwanych co do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, Sąd Rejonowy odwołał się do art. 60 k.c. stanowiącego, że 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. Wskazał nadto, że obowiązujące normy prawne nie wykluczają możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w drodze czynności konkludentnych.

Sąd Rejonowy, uwzględniając przedmiotowo istotne elementu umowy najmu w rozumieniu art. 659 §1 k.c. wskazał, że powód do 25 maja 2020 r. akceptował stan polegający na zamieszkiwaniu pozwanych w tym lokalu. Nadto pozwani natomiast zajmowali lokal od około 20 lat, a od wypowiedzenia umowy najmu do wezwania do wydania lokalu upłynęło blisko 10 lat. Pozwani uważali, że mają prawo zamieszkiwać w tym lokalu skoro płacili czynsz w miarę możliwości, a powód nie domagał się jego wydania. Pozwani, bez sprzeciwu ze strony powódki, przeprowadzili w tymże lokalu remont łazienki i wymianę instalacji centralnego ogrzewania. Nadto w samej treści ugody z dnia 27 stycznia 2020 r. 1 wskazano, że pozwani uznają roszczenia Gminy Miejskiej Z. w wysokości wskazanej w pkt 2 z tytułu czynszu, a w §3 ugody pozwani zostali zobowiązani do jego dalszego opłacania.

Dalej Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwani nie wywodzili faktu zawarcia umowy najmu per facta conculednta jedynie z uwagi na sformułowania zawarte w treści ugody lecz z uwagi na całokształt okoliczności, a przede wszystkim akceptowanie ich zamieszkiwania w lokalu przez bardzo długi okres. Z kolei istnienie zaległości czynszowych nie przesądza o istnieniu lub nieistnieniu umowy najmu.

Konkludując Sąd Rejonowy uznał, że między stronami została zawarta umowa najmu w sposób dorozumiany i pozwani dysponują skutecznym względem powódki prawem do korzystania ze spornego lokalu, co miało czynić powództwo bezzasadnym.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zarzucając naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że między stronami doszło do zawarcia umowy najmu per facta concludentia oraz że pozwanym przysługuje skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania lokalem.

Wywodziła, że po wypowiedzeniu umowy najmu w 2010 roku traktowała pozwanych jako zajmujących lokal bez tytułu prawnego, co stwierdzała w korespondencji, a pozwani ten stan akceptowali. Przeciwno pozwanym został też wydany nakaz zapłaty uwzględniający powództwo o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Zwracała uwagę, że w treści ugody z 2020 roku zamiennie użyto pojęć odszkodowanie i czynsz. Wreszcie akcentowała, że w świetle wiążących powódkę przepisów prawa miejscowego warunkiem ponownego zawarcia, wypowiedzianej na skutek zaległości w opłatach, umowy najmu lokalu komunalnego jest spłata całego zadłużenia podczas gdy pozwani nie dokonali takiej spłaty i permanentnie zalegają z płatnościami za lokal.

Powódka domagała się nadto uzupełnienia postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodów z dokumentów w postaci kierowanych do pozwanych zawiadomień o wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i wezwań do zapłaty takiego odszkodowania z lat 2011 – 2020, a także kopii pozwu o zasądzenie tegoż odszkodowania i odpisu nakazu zapłaty uwzględniającego roszczenie z tego tytułu.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości wraz z kosztami postępowania za obie instancje.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, a w razie uwzględnienia apelacji wnieśli o nieobciążanie ich tymi kosztami. Domagali się oddalenia, zawartych w apelacji, wniosków dowodowych powódki jako spóźnionych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozpoznanie sprawy w postępowaniu odwoławczym odbywało się w składzie jednoosobowym zgodnie z art. 15z<sup>1</sup> ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1842) w zw. z art. 6 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1090).

Nadto, przy braku stosownego wniosku stron, rozpoznanie apelacji mogło nastąpić na posiedzeniu niejawnym, stosownie do art. 374 k.p.c. w aktualnym brzmieniu obowiązującym od 7 listopada 2019 roku, znajdującym zastosowanie w sprawie zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy z 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469) przy uwzględnieniu, że apelacja została wniesiona po wejściu w życie cytowanej ustawy.

Skarżąca podniosła w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c., a w konsekwencji poczynienia przez Sąd Rejonowy błędnych ustaleń faktycznych co do zawarcia przez strony umowy najmu w sposób dorozumiany. W istocie jednak powódka pod pozorem naruszenia przepisów prawa procesowego kwestionowała prawidłowość zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego, to jest oceny czy w świetle art. 659§1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. możliwe jest wyciągnięcie wniosku o zawarcie przez strony obowiązującej nadal umowy najmu opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego. Wszak fakty, na których Sąd Rejonowy oparł swoje wnioski były w istocie bezsporne między stronami. Nie mogło bowiem budzić wątpliwości, że powódka jest właścicielką lokalu położonego w Z. przy ul. (...), a pozwani objęli ten lokal na podstawie umowy najmu z 22 sierpnia 2002 roku. Wobec istnienia zaległości w płatnościach uprawniających do wypowiedzenia umowy najmu powódka skierowała do pozwanych takie wypowiedzenie umowy, co nastąpiło pismami z 5 sierpnia 2010 roku, po uprzednim wezwaniu do zapłaty zaległości pismami z 12 maja

2010 roku, których otrzymania pozwani nie zaprzeczyli. Poza sporem pozostawało także, że 27 stycznia 2020 roku strony zawarły ugodę w sprawie ratalnej spłaty zaległości za sporny lokal, w której pozwani uznali roszczenia powódki z tytułu zaległego „czynszu” i zobowiązali się do terminowego regulowania „czynszu” bieżącego. Nie budziło też wątpliwości, że pozwani nie zastosowali się do doręczonego im wezwania z 25 maja 2020 roku o zapłatę zaległości i wydanie powódce lokalu. Wreszcie nie było kwestionowane, że pozwani należności za lokal regulowali nieterminowo i w niepełnej wysokości, co doprowadziło do powstania zaległości w wysokości ustalonej przez Sąd Rejonowy. Poza sporem pozostawało także, że już po wypowiedzeniu umowy najmu pozwani przeprowadzili na własny koszt remont łazienki i wymianę instalacji centralnego ogrzewania w lokalu.

Co się jednak tyczy okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia, to rozpoznając sprawę w postępowaniu odwoławczym Sąd Okręgowy miał na względzie, że podstawową funkcją procesu jest wydanie orzeczenia zgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy. Nie zmieniły tego dokonane po 1995 roku nowelizacje kodeksu postępowania cywilnego, które jedynie wskazały na – co do zasady – odmienny model dochodzenia do prawdy. Z tego też względu pomimo, że co do zasady fakty i dowody powinny być powoływane przed sądem pierwszej instancji (art. 381 k.p.c.), to za zasadne uznać należy przeprowadzenie spóźnionego dowodu o ile jest to dowód, który pozwoli na wydanie orzeczenia zgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy. W tym aspekcie wskazuje się nawet, że potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego w postępowaniu apelacyjnym może być pominięta wyjątkowo, a dążenie do koncentracji materiału dowodowego nie może prowadzić do naruszenia zasady sprawiedliwego procesu, który musi być oparty na wszechstronnym zbadaniu okoliczności sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2021 r. (...) 92/21, LEX 3219728).

Wobec tego Sąd Okręgowy za zasadne uznał uzupełnienie materiału dowodowego i na zasadzie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 243<sup>2</sup> k.p.c. przyjął w poczet tego materiału dokumenty, których odpisy powódka złożyła przy apelacji. Były to, kierowane systematycznie do pozwanych między 11 marca 2011 roku a 1 lutego 2021 roku, liczne zawiadomienia o wysokości miesięcznych należności za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, informacje o wysokości łącznego zadłużenia z tego tytułu oraz wezwania do wydania lokalu z 10 października 2019 roku (k. 116-151), których otrzymania pozwani nie zaprzeczyli.

Dodatkowo, na podstawie dokumentacji załączonej do odpowiedzi na pozew (i ponownie złożonej przy odpowiedzi na apelację) Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani są osobami schorowanymi, często hospitalizowanymi, pozostającymi pod stałą opieką lekarzy kardiologów, pulmonologów, gastrologów, onkologów, endokrynologów, ortopedów i rehabilitantów. Utrzymują się ze świadczeń emerytalnych wynoszących łącznie około 4.000 zł, co w większości wydają na bieżące utrzymanie, spłatę zadłużenia kredytowego oraz koszty leczenia. Pozwany liczy 74 lata, zaś pozwana 69 lat.

Zbadanie okoliczności sprawy także na podstawie postępowania dowodowego przeprowadzonego w postępowaniu odwoławczym doprowadzić musiało do wniosku, że wygasło pierwotne uprawnienie pozwanych do zajmowania lokalu mające swoją podstawę w umowie najmu z 22 sierpnia 2002 roku. Przyczyną wygaśnięcia tego uprawnienia było wypowiedzenie umowy najmu, ze skutkiem na 30 września 2010 roku, dokonane pismami z 5 sierpnia 2010 roku doręczonymi 17 sierpnia 2010 roku (k. 16-17). Bezspornym było przy tym, że w dacie wypowiedzenia zaległość z zapłatą należności za lokal przekraczała równowartość trzech pełnych okresów płatności. Co istotne, wypowiedzenie nastąpiło wobec niewykonania przez pozwanych doręczonych im w dniach 21 maja 2010 roku i 15 czerwca 2010 roku wezwań (k. 18-19) do zapłaty tej zaległości (wynoszącej wówczas 6.555,25 zł) w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Opisane wypowiedzenie, jako zgodnie z wymogami określonymi w art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2010 r., nr 3 poz 13) było skuteczne i niweczyło uprawnienie pozwanych do zajmowania lokalu.

Wbrew zarzutom pozwanych i wnioskowi Sądu Rejonowego uznać jednak należało, że po wypowiedzeniu umowy najmu w 2010 roku, pozwani nie nabyli ponownego uprawnienia do zajmowania spornego lokalu. Przeczy temu treść obszernej korespondencji wysyłanej do pozwanych na przestrzeni 10 lat korzystania przez nich z lokalu, w której powódka każdorazowo wskazywała im na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Pozwani w żaden sposób nie

wykazali aby w całym tym okresie kiedykolwiek kwestionowali treść przesyłanych do nich zawiadomień i wezwań. Nie zachodziły zatem podstawy do uznania, że między stronami w sposób dorozumiany doszło do zawarcia ponownej umowy najmu. Wszak pozwani nie podważali stanowiska systematycznie informującej ich o zajmowaniu spornego lokalu bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji sam fakt długotrwałego zamieszkiwania w tym nie mógł doprowadzić do zawarcia umowy najmu mocą czynności konkludentnych. Między stronami nie zostały bowiem w sposób dorozumiany złożone oświadczenia woli, z których wynikałoby, że traktują się one wzajemnie jak wynajmujący i najemcy. Nie sposób też takiego oświadczenia upatrywać w incydentalnym stwierdzeniu w jednym dokumencie ugody z 27 stycznia 2020 roku, że pozwani zobowiązują się do zapłaty zaległego „czynszu” i „czynsz” bieżący deklarują się regularnie płacić. Podobnie fakt wykonywania przez pozwanych bieżących remontów i modernizacji lokalu, poczynionych w istocie w ich własnym interesie i wygodzie, nie dowodził zawarcia stosunku najmu po 2010 roku. W sytuacji w której pozwani odmawiali wydania lokalu właścicielce, nie sposób na jej niekorzyść poczytywać braku sprzeciwu co do wykonania prac budowlanych – instalacyjnych w mieszkaniu zwłaszcza, że pozwani nie wykazali aby informowali powódkę o zamiarze ich przeprowadzenia. Powoływanie okoliczności sprawy sprzeciwiały się też uznaniu, że do zawarcia umowy najmu doszło z tej przyczyny, iż powódka przez wiele lat nie występowała na drogę sądową o wydanie lokalu przy braku woli dobrowolnego opuszczenia mieszkania przez pozwanych.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że pozwanym nie przysługuje skutecznie względem powódki uprawnienie do władania sporym lokalem, co w świetle art. 222§1 k.c. czyniło zasadnym roszczenie o jego wydanie.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł o głównym żądaniu pozwu zgodnie z żądaniem powódki.

Wobec orzeczenia o obowiązku wydania powódce lokalu i niewątpliwego przysługiwania pozwanym statusu lokatorów, w rozumieniu przepisów cytowanej już ustawy o ochronie praw lokatorów, aktualizował się określony w jej art. 14 ust 1 i 3 obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Za przyznaniem tego uprawnienia niewątpliwie przemawiał wiek i opisany stan zdrowia pozwanych, a także ich sytuacja materialna uniemożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Wobec takiego orzeczenia koniecznym było wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez powódkę oferty umowy najmu lokalu socjalnego, a to zgodnie z art. 14 ust 6 ustawy o ochronie lokatorów.

Mając na względzie przywołaną trudną sytuację zdrowotną i materialną pozwanych, spełniającą kryteria szczególnego wypadku w rozumieniu art. 102 k.p.c., Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanych kosztami procesu zwłaszcza, że spór dotyczył lokalu z którego pozwani korzystali przez blisko 20 – lat, w sposób co do zasady prawidłowy i bezkonfliktowy (nie licząc oczywiście kwestii zaległości płatniczych).

W tej więc części – zmierzającej do obciążenia pozwanych kosztami procesu, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 102 k.p.c. mając na względzie te same przesłanki, które zadecydowały o nieobciążeniu pozwanych kosztami procesu za pierwszą instancję.

SSO Marcin Rak