

Sygnatura akt II Ca 1853/13, II Cz 2381/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Łoboz

Sędziowie: SO Beata Kurdziel (sprawozdawca)

SR (del.) Jarosław Tyrpa

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)K.

przeciwko S. B., B. B. (1), J. B. i G. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych i zażalenia strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 17 czerwca 2013 r., sygnatura akt VI C 951/12/S

1. prostuje oczywistą omyłkę w oznaczeniu punktów zaskarżonego wyroku w ten sposób, że kolejne punkty „I, I, II” oznacza jako „I, II, III”;
2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:
„II. ustala, że pozwanemu G. B. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz, że pozwanym S. B., B. B. (1) i J. B. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku w punkcie I do czasu złożenia pozwanym uprawnionym do lokalu socjalnego przez Gminę (...)K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;”;
3. oddala apelację pozwanych w pozostałej części oraz oddala zażalenie strony powodowej;
4. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 maja 2012 roku Gmina (...)K. wniosła o nakazanie pozwanym S. B., B. B. (1), małoletniemu J. B. oraz G. B. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), o ustalenie że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K.. Pozwani zajmują zaś przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, a mimo wezwania ich pismem z dnia 1 grudnia 2011 roku do jego opuszczenia nadal zamieszkują w lokalu.

Pozwani S. B., B. B. (1), G. B. i małoletni J. B. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, a w razie jego uwzględnienia o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego z uwagi na ich sytuację materialną, wskazując że swoje prawo do lokalu wywodzą z umowy podnajmu zawartej z jego najemcą M. W. (1). Podnieśli, że do zawarcia przez nich stosunku prawnego najmu ze stroną powodową doszło w sposób dorozumiany, przez wysyłanie im książeczek opłat czynszowych oraz opłacanie czynszu przez S. B..

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie nakazał pozwanym S. B., B. B. (1), G. B. i małoletniemu J. B. reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych rodziców S. B. i B. B. (1), aby opróżnili z rzeczy, opuścili lokal mieszkalny numer (...), położony w K. przy ul. (...) i wydali ten lokal stronie powodowej Gminie (...) K. w stanie wolnym, ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz nie obciążył kosztami postępowania procesowego.

Sąd I Instancji wskazał, iż bezsporne w sprawie było, że lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) w K. stanowi własność Gminy (...) K.. Najemcą przedmiotowego lokalu był M. W. (1), w stosunku do którego została orzeczona wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział z dnia 7 września 2010 roku eksmisja z przedmiotowego lokalu bez orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego. Decyzją z dnia 17 lutego 2012 roku M. W. (1) został wymeldowany z lokalu przy ul/ (...) w K..

Ponadto Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny:

W spornym lokalu nr (...) znajdującym się w budynku nr (...), położonym przy ul. (...) w K. od około 2000 roku na podstawie nieformalnej umowy zawartej z najemcą M. W. (1) zamieszkuje pozwana 48-letnia B. B. (1) wraz z mężem S. B., pełnoletnim synem G. B. i małoletnim synem J. B..

Pozwani nie dysponują pisemną zgodą strony powodowej na zawarcie z nimi umowy podnajmu z byłym najemcą M. W. (1), wymaganą w świetle zapisów § 4 ust. 1 zawartej z nim przez stronę powodową umowy najmu.

Początkowo w trzypokojowym lokalu zamieszkiwali pozwani wspólnie z byłym najemcą M. W. (1), który udostępnił ten lokal pozwanym bez pisemnej zgody strony powodowej. Następnie z lokalu wyprowadził się M. W. (1).

Administracja (...) przy ul. (...) w K. kierowała do M. W. (1) książeczki opłat czynszowych. Płatności stwierdzone książeczkami opłat czynszowych odbierał i regulował S. B. w zastępstwie najemcy M. W. (1). Pozwany S. B. uzyskał pełnomocnictwo od najemcy M. W. (1) do zawarcia umowy nabycia przez M. W. (1) udziału we współwłasności budynku lokalu przy ul. (...) w K..

Pozwani nie posiadają żadnego tytułu do lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 1 grudnia 2011 roku strona powodowa wezwała pozwanych do wydania lokalu w terminie 30 dni od doręczenia im pisma. Pozwani mimo upływu terminu nie opuścili lokalu i nadal go zajmują.

Obecnie pozwana B. B. (1) uzyskuje dochody z prac dorywczych w kwocie 400 – 500 złotych miesięcznie. Pozwany G. B. uzyskuje dochody z pracy kuriera w kwocie około 400 złotych miesięcznie. Pozwany S. B. uzyskuje nieregularne dochody jako kucharz. Dochód roczny pozwanej w 2010 roku wyniósł 3600 złotych. W okresie zimowym dochód rodziny pozwanych wynosi 700-800 złotych miesięcznie, a w sezonie letnim 1500 złotych miesięcznie. Pozwani nie posiadają innych dochodów. Pozwani nie posiadają nikogo, kto mógłby ich wesprzeć finansowo ani żadnego trwałego majątku.

Sąd Rejonowy ustalając powyższy stan faktyczny oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony: wezwania do wydania lokalu, zaświadczeń z Urzędu Skarbowego, umowy o pracę, umowy zlecenia, umów najmu lokalu, dokumentacji płatniczej na nazwisko M. W., potwierdzenia wpłat czynszu za lokal przez S. B., książeczek opłat czynszowych, protokołu przyjęcia strony, pełnomocnictwa, dowodach z zeznań świadków: M. K., D. P., J. G. (1) oraz dowodach z zeznań pozwanych B. B. (1) i S. B.. Sąd wskazał, że na podstawie zeznań D. P., J. G. (1), konfrontowanych

z zeznaniami M. K. nie można było poczynić ustalenia o umownym korzystaniu przez pozwanych z lokalu za zgodą strony powodowej. Z uwagi na sprzeczność zeznań S. B. w stosunku do zeznań M. K. Sąd I instancji odmówił uznania ich za wiarygodne w zakresie okoliczności zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu z powodową Gminą (...)K..

Opierając się na tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji wskazał, że pozwani nigdy nie dysponowali tytułem prawnym do spornego lokalu, ani w postaci umowy podnajmu zawartej z byłym najemcą M. W. (1) za zgodą Gminy (...)K., ani w postaci umowy najmu zawartej w sposób dorozumiany. Umowa najmu pomiędzy powódką a M. W. (1) wymagała udzielenia pisemnej zgody dla podnajmu lokalu. Nadto w ocenie Sądu Rejonowego wysyłanie książeczek czynszowych nie opiewających na nazwisko pozwanych nie może świadczyć o nawiązaniu między pozwanymi a stroną powodową stosunku najmu per facta concludentia. Odbierając wezwania do zapłaty kierowane do M. W. (1) pozwani nie działali imieniem własnym, lecz jako pełnomocnicy M. W. (1). Mając na uwadze, że pozwany nie przysługiwał nigdy tytuł prawny do lokalu – nie posiadali oni również statusu lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z tym brak było podstaw do ustalenia, iż pozwany przysuguje prawo do lokalu socjalnego. Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów procesu, z uwagi na szczególnie niekorzystną sytuację materialną, którym nadto nie przysuguje prawo do lokalu socjalnego.

Od powyższego wyroku apelację wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1. art. 60 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że akceptowanie faktu zamieszkiwania w lokalu pozwanych wraz z rodziną przez okres niemal 10 lat nie stanowi potwierdzenia woli zawarcia umowy najmu lokalu;
2. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001 roku, Nr 71, poz. 333 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwany nie przysuguje status lokatora;
3. art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001 roku, Nr 71, poz. 333 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i nieorzeczenie w stosunku do pozwanych o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Powołując się na przytoczone zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie uprawnienia do lokalu socjalnego pozwanych i wstrzymanie wykonalności opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W uzasadnieniu apelacji pozwani wskazali, że pozwany S. B. na książeczkach mieszkaniowych umieszczał swoje imię i nazwisko, wskazywał adres spornego lokalu lub dokonywał wpłat we własnym imieniu, a powódka ich nie kwestionowała. Nie sposób przyjąć, by Gmina przez okres niemal 10 lat nie zorientowała się, że w lokalu zamieszkują inne osoby, które płaca opłaty we własnym imieniu. Przeciwnie, w ocenie skarżącego, powódka akceptowała istniejący stan rzeczy, co przemawia za przyjęciem, iż w sposób dorozumiany została nawiązana umowa najmu lokalu. Nadto pozwani wskazali, że tytuł prawny wywodzili od najemcy M. W. (1), co powódka aprobowała, a zatem pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Nadto, od orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu, zawartego w powyższym wyroku strona powodowa wniosła zażalenie, zarzucając:

1. naruszenie przepisu art. 102 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzi opisany w tymże przepisie „szczególnie uzasadniony przypadek” potwierdzający odstąpienie strony pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej,

a w konsekwencji

2. naruszenie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powództwo skierowane przeciwko pozwanym S. B., B. B. (1), G. B. oraz małoletniemu J. B. zostało uwzględnione, tj. w tym zakresie strona powodowa wygrała proces, tym samym zostały spełnione przesłanki w nim zawarte;

3. naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i niewyjaśnienie podstawy prawnej w przedmiocie odstąpienia od obciążania strony pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

Wskazując na powyżej przytoczone zarzuty strona powodowa wniosła:

1. o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji według norm prawem przepisanych;

2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego, według norm przepisanych;

3. o sprostowanie wskazanej na kwestionowanym wyroku punktacji sentencji orzeczenia poprzez wpisanie w miejsce błędnie podanego, kolejnego punktu I oraz punktu II odpowiednio punktów II i III.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, a ponadto ustalił:

S. B. zawarł w 2000 roku z M. W. (1) umowę podnajmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), który ten wynajmował od Gminy (...) K. i w którym zamieszkiwał wraz z synem D. W.. Zgodnie z umową S. B. miał wprowadzić się do lokalu, zamieszkać z rodziną oraz opłacać czynsz, a nadto spłacić zadłużenia za prąd, gaz i wobec gminy oraz wyremontować lokal.

Dowód: umowa najmu lokalu (k. 38-40), zeznania pozwanego S. B. (k. 211), zeznania pozwanej B. B. (1) (k. 211-212)

Powodowa Gmina (...) K. wiedziała, że pozwany S. B. wraz z rodziną wprowadził się i zamieszkuje w lokalu wynajmowanym przez M. W. (1). Dnia 7 grudnia 2000 roku powodowa Gmina (...) K. nadała przesyłkę na adres spornego lokalu wskazując jako adresata B. B. (1) (w nawiasie wskazując adresata M. W. (1)). Pozwany S. B. informował administratora lokalu o przeprowadzonym remoncie oraz falcie zamieszkania wraz z rodziną w spornym lokalu. Gmina (...) K. po pewnym czasie zaczęła naliczać opłaty za wodę, ścieki oraz wywóz nieczystości od 3 osób. W czasie, gdy M. W. (1) zamieszkiwał w spornym lokalu opłaty za powyższe opłaty naliczane były od dwóch osób. Pozwany S. B. dokonywał na rzecz strony powodowej wpłat za czynsz wskazując zarówno w książeczce opłat czynszowych, jak i poleceniach przelewu jako swój adres ul. (...).

Dowód: umowa najmu lokalu (k. 38-40), zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (k. 54, 124), kserokopie z książeczki opłat czynszowych (k. 74-86), kserokopie poleceń przelewów (k. 87-108), przesyłka polecona z dnia 7 grudnia 2000 roku (k. 128), zeznania pozwanego S. B. (k. 211), zeznania pozwanej B. B. (1) (k. 211-212), zeznania świadka J. G. (2) (k. 136), zeznania świadka D. P. (k. 136-137).

Pismem z dnia 12 listopada 2003 roku wypowiedziano umowę najmu lokalu M. W. (1). Wobec niepodjęcia w terminie przesyłka zawierająca powyższe pismo została zwrócona nadawcy. Pozwem z dnia 20 kwietnia 2010 roku Gmina (...) K. wniosła o eksmisję M. W. (1) z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). M. W. (1) nie odebrał przesyłki zawierającej odpis pozwu oraz wezwanie do stawiennictwa na rozprawie, na termin której nie stawił się. 7 września 2010 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie wydał wobec niego wyrok zaoczny nakazujący eksmisję z przedmiotowego lokalu. Przesyłka skierowana do M. W. (1) zawierająca odpis wydanego wyroku zaocznego nie została przez niego podjęta.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu znajdujące się w aktach sprawy o sygn. VI C 355/10/S (k. 9 akt o sygn. VI C 355/10/S), przesyłki sądowe znajdujące się w aktach sprawy o sygn. VI C 355/10/S (k. 13 i 17 akt o sygn. VI C 355/10/S), wyrok zaoczny w sprawie o sygn. VI C 355/10/S (k. 42 i k. 14 akt o sygn. VI C 355/10/S).

Pozwany S. W. uzyskuje miesięcznie dochód w wysokości około 1200 złotych, który jednak nie jest regularny. Jego żona B. B. (2) z dorywczyczych prac zarabia miesięcznie około 200-300 złotych. G. B. wyjechał do Anglii, gdzie mieszka i pracuje.

Dowód: zeznania pozwanego S. B. (k. 211), zeznania pozwanej B. B. (1) (k. 211-212).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał w całości za wiarygodne zeznania pozwanych S. B. i B. B. (1), w szczególności w zakresie, w jakim odnosiły się do wiedzy strony powodowej o zamieszkiwaniu w spornym lokalu przez ich rodzinę. Zeznania te korespondują bowiem z dowodami z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. O tym, że już w 2000 roku strona powodowa miała informację, że S. B. wraz z rodziną zamieszkuje w spornym lokalu dobitnie świadczy, że powodowa Gmina (...)K.7 grudnia 2000 roku nadała przesyłkę na adres spornego lokalu wskazując jako adresata B. B. (1) (w nawiasie wskazując adresata M. W. (1)). Gdyby strona powodowa nie została poinformowana o fakcie podnajmu lokalu przez S. i B. B. (1) nie znalazłyby w ogóle w dacie wysłania tej przesyłki danych personalnych B. B. (1), a tym bardziej nie wysłałaby przesyłki dla niej kierowanej na adres lokalu wynajmowanego przez M. W. (1). Dla wysnucia takich wniosków bez znaczenia jest treść przedmiotowej korespondencji. Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z umową najmu zawartą przez M. W. (1) w lokalu miał zamieszkiwać on i jego syn, natomiast strona powodowa naliczała opłaty za wodę, ścieki oraz wywóz nieczystości od 3 osób, co potwierdza zeznania pozwanego S. B., iż powódka miała wiedzę na temat zamieszkania jego rodziny w spornym lokalu. Wreszcie należy stanowczo podkreślić, że niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego, byłoby twierdzenie, iż pozwana przez okres 10 lat nie wiedziała kto zamieszkuje w należącym do niej lokalu. W szczególności, w sytuacji kiedy pozwany S. B. we wpłatach czynszowych za przedmiotowy lokal, których dokonywał posługując się własnymi danymi - wskazywał jako swój adres zamieszkania lokal nr (...) położony w K. przy ul. (...). Ponadto strona powodowa wiedziała, że korespondencja na nazwisko M. W. (1) nie jest przez niego odbierana, co dotyczyło tak oświadczenia z 12 listopada 2003 roku o wypowiedzeniu umowy najmu, jak i korespondencji sądowej związanej ze sprawą o eksmisję, którą powódka wytoczyła w 2010 roku. Pomimo to opłaty z tytułu korzystania z lokalu z różną regularnością były wpłacane przez inną osobę, a mianowicie pozwanego S. B.. Z powyższego również zasadnym jest wnioskowanie, że powódka musiała zdawać sobie sprawę, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje również inne osoby niż najemca.

Wymienione wyżej względy przemawiają za uznaniem za nieprawdziwe twierdzeń powódki, zgodnie z którymi dopiero w listopadzie 2011 roku dowiedziała się, że w należącym do niej lokalu zamieszkuje pozwani. Te same względy przemawiają za odmową nadania waloru wiarygodności zeznaniom świadka M. K.. W szczególności za niewiarygodny należy uznać ten fragment zeznań, w którym świadek wskazuje, że w trakcie procedury eksmisyjnej próbowano ustalić, kto zamieszkuje w lokalu, ale nie udało się to. Podkreślić należy również rysując się sprzeczność w zeznaniach w/w świadka z zeznaniami D. P. i J. G. (1), sąsiadów pozwanych, z których zeznań wynika, że zamieszkiwanie pozwanych w lokalu miało charakter jawny i było manifestowane na zewnątrz. Znamienne jest przy tym, że świadek M. K. nie potrafiła wskazać, którzy sąsiedzi poinformowali ją o zamieszkiwaniu pozwanych w spornym lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie zaznaczyć należy, że zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 350 § 1 i 3 k.p.c. sąd może z urzędu sprostować w wyroku niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki, a jeżeli sprawa toczy się przed sądem drugiej instancji, sąd ten może z urzędu sprostować wyrok pierwszej instancji. Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku omyłkowo nadał błędną numerację kolejnym rozstrzygnięciom zawartym w tym wyroku. W związku z tym koniecznym było oznaczyć kolejne punkty wyroku „I, I, II” jako punkty „I, II, III”.

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż niezasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 60 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że akceptowanie faktu zamieszkiwania lokalu pozwanych przez okres 10 lat nie stanowi potwierdzenia woli zawarcia umowy najmu lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani wywodzili swoje uprawnienie do zamieszkiwania spornego lokalu z zawartej z M. W. (1) umowy podnajmu, który był najemcą lokalu. Nie poczynili żadnych starań, by wobec strony powodowej – właścicielki lokalu, zmanifestować, że ich zamieszkanie w zajmowanym lokalu ma charakter samoistny, niezależny od tytułu prawnego M. W. (1). W szczególności pozwani nie podjęli działań zmierzających do tego, by strona powodowa traktowała ich jako stronę umowy najmu lokalu, a nie jedynie jako jego podnajemców. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pisma strony pozwanej były kierowane do strony umowy najmu M. W. (1), pomimo że w spornym lokalu zamieszkiwali faktycznie pozwani. Pisma te były przez pozwanych odbierane, a znajdujące się u strony powodowej pełnomocnictwo udzielone przez M. W. uprawniało Gminę do przekonania, że pozwani działają w imieniu najemcy. Uiszczanie czynszu i opłat za lokal nie może zatem stanowić dowodu na okoliczność zawarcia umowy najmu per facta concludentia. Z kolei ze strony powodowej gminy brak takich działań, które świadczyłyby o traktowaniu pozwanych jako najemców.

Zasadnym jednakże był zarzut naruszenia art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001 roku, Nr 71, poz. 333 ze zm.), polegający na błędnym przyjęciu, że pozwany nie przysługuje status lokatora. Zgodnie z ww. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, lokatorem w rozumieniu ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak podnosi się w zasadzie jednolicie w doktrynie i orzecznictwie przymiot lokatora w rozumieniu wspomnianej ustawy nadają także tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby uprawnionej i osoby zobowiązanej (por. przykładowo L. Myczkowski, A. Gola, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, Roman Dzieczek, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, Warszawa 2012, s. 37 i n., A. Mączyński, Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2002, nr 1, uchwała Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, LexPolonica nr 351451, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). Kwestią istotną dla rozstrzygnięcia zagadnienia, czy pozwani mieszczą się w ww. pojęciu lokatora, było zatem ustalenie, czy zawarta z najemcą M. W. umowa podnajmu spornego lokalu była umową ważną.

Zgodnie z dodaną ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepisem art. 688² 1 k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Przed wejściem w życie cytowanego przepisu obowiązywał art. 14 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zgodnie z którym oddanie przez najemcę lokalu mieszkalnego, w całości lub w części, w podnajem albo do bezpłatnego używania wymagało zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie, jednakże wynajmujący nie mógł odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny. Wskazać należy, że jeszcze w stanie prawnym obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych podnoszono, że pisemna forma wyrażenia zgody na podnajem nie została zastrzeżona pod rygorem nieważności (tak A. Proksa (w:) A. Mączyński, A. Proksa, Nowe prawo lokalowe z komentarzem, Kraków 1994, s. 31), co zresztą nie może budzić wątpliwości w kontekście regulacji art. 73 i n. k.c.

Zgodnie z dominującym poglądem brak zgody wynajmującego na oddanie lokalu w podnajem nie powoduje nieważności umowy podnajmu (tak jeszcze na gruncie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych G. Bieniek, Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy (problematyka prawna), cz. III. Najem mieszkań, Praca i zabezpieczenie społeczne 1995, nr 5, s. 48; na tle analogicznej dawnej regulacji art. 217 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze A. Mączyński, Nowe prawo lokalowe z komentarzem, Kraków 1994, s. 106 oraz J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985, s. 415; na gruncie art. 688² 1 k.c. P. Nazaruk, Komentarz do art. 688² 1 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, LexisNexis 2012, G. Koziół, Komentarz do art. 688² 1 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania -

część szczególna, red. A. Kidyba, LEX 2010 oraz K. Pietrzykowski, Komentarz do art. 688² 1 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz do art. 450–1088. Tom II, red. prof. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski, Legalis 2013). Przyjmuje się przy tym, że sankcję za naruszenie obowiązku uzyskania zgody na podnajem statuuje art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela (tak powołani wyżej autorzy oraz H. Ciepla, Komentarz do art. 688² 1 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, red. J. Gudowski, Warszawa 2013, LexPolonica wyd. el.).

W doktrynie wyrażono również pogląd, zgodnie z którym umowa podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu nie jest dotknięta ani sankcją nieważności (art. 58 § 1), ani sankcją bezskuteczności zawieszanej czynności prawnej, ale zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, wskazując przy tym, że chodzi tu o tzw. warunek prawny, do którego w drodze ostrożnej analogii można stosować przepisy KC o warunku (tak K. Pietrzykowski, Komentarz do art. 688² 1 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz do art. 450–1088. Tom II, red. prof. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski, Legalis 2013). Wymieniony autor wskazuje ponadto, że sankcja z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w postaci możliwości wypowiedzenia lokatorowi umowy najmu przez właściciela „powinna znaleźć zastosowanie nie tylko w stosunku do najemcy, który oddał lokal do używania innej osobie na podstawie formalnie zawartej umowy podnajmu lub umowy o oddanie lokalu w bezpłatne używanie, ale a fortiori również w wypadku nieformalnego oddania osobie trzeciej lokalu mieszkalnego do korzystania bez zgody wynajmującego” (poglądy te podzielił G. Kozieł, Komentarz do art. 688² 1 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, red. A. Kidyba, LEX 2010).

Abstrahując jednak od powyżej wypowiedzianych uwag dotyczących skutków braku zgody właściciela na podnajem lokalu wskazać należy, że w ocenie Sądu Okręgowego powodowa Gmina (...)K.w sposób dorozumiany udzieliła zgody na podnajem przez pozwanych mieszkania wynajmowanego przez M. W. (1). Za takim wnioskiem przemawiają ustalone przez Sąd Okręgowy okoliczności faktyczne związane z wiedzą strony pozwanej o zamieszkiwaniu w spornym lokalu przez rodzinę pozwanych oraz wieloletnią akceptację takiego stanu rzeczy. W tym kontekście indyferentne jest, że zarówno ustawa obowiązująca w momencie oddania lokalu w podnajem, jak i umowa najmu Gminy (...)K.z M. W. (1)wymagała dla zgody na podnajem formy pisemnej. Ani ustawa bowiem, ani umowa nie zastrzegały dochowania powyższej formy pod rygorem nieważności (art. 73 § 1 k.c. i art. 76 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 60 k.c. 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. Ujawnienie woli osoby dokonującej czynności prawnej może nastąpić zatem także w sposób dorozumiany przez jakiegokolwiek zachowanie się, uzewnętrzniające tę wolę w sposób obiektywnie zrozumiały, a więc albo wyraźnie, albo dorozumianie przez jakiegokolwiek zachowanie się, które w okolicznościach towarzyszących w sposób dostatecznie zrozumiały wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią czynności prawnej. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy strona powodowa konkludentnie wyraziła zgodę na podnajem należącego do niej lokalu, co przejawiała się akceptowaniem faktu zamieszkiwania w nich pozwanych, a także przyjmowaniem w związku z tym innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, uiszczanych od większej ilości osób mieszkających w lokalu niż wynikającej z umowy najmu zawartej z M. W.. Mając powyższe na uwadze nie może budzić wątpliwości, że pozwany przysługiwał tytuł prawny do wynajmowanego lokalu wywodzony z uprawnienia przysługującego głównemu najemcy M. W. (1), a zatem posiadają oni status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Tytuł prawny pozwanych do zamieszkiwania spornego lokalu wygasł wraz upływem terminu wypowiedzenia umowy najmu jaka łączyła Gminę (...)K.z M. W. (1). Nawet przyjmując, że podnajemcą był tylko pozwany S. B., to osoby z nim stale zamieszkujące i wywodzące od tego swój tytuł do zamieszkiwania muszą być również traktowane jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Częściowo uzasadniony był również zarzut naruszenia art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i nieorzeczenie w stosunku do pozwanych o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wobec zasadności powyżej omówionego zarzutu naruszenia art.

2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia był aktualny w stosunku do pozwanych. Sąd Okręgowy uznał, że trudna sytuacja materialna i osobista S. B., B. B. (1) oraz pozostającego pod ich opieką małoletniego syna J. B. uzasadniają przyznanie im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Niewątpliwie sytuacja materialna pozwanych, wyrażająca się w osiąganych przez nich dochodach i braku majątku, uniemożliwia im zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez wynajęcie mieszkania w warunkach wolnorynkowych. Pozwani są osobami o niskim dochodzie w rozumieniu § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały Rady Miasta K.nr (...) z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (...) K. oraz tymczasowych pomieszczeń, gdyż ich średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty równej kwocie minimalnej emerytury, która od 1 stycznia 2014 roku wynosi 844,45 złotych. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie, Sąd orzekł o braku uprawnienia do lokalu socjalnego G. B., gdyż mieszka on i pracuje za granicą, a dochody jakie uzyskuje pozwalają obecnie mu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II w sposób wskazany w sentencji i oddalił apelację pozwanych w pozostałej części.

Zarzuty strony powodowej zawarte w zażaleniu na postanowienie o kosztach procesu zawarte w punkcie III wyroku są niezasadne. Zgodnie z art. 102 k.p.c. - statuującym zasadę określaną w doktrynie i orzecznictwie jako zasadę słuszności - wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Okoliczności związane z zastosowaniem zasady słuszności wyrażonej w art. 102 k.p.c. powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Niewątpliwie sytuacja majątkowa pozwanych jest bardzo trudna. Nie można zaakceptować zarzutów strony pozwanej, która wywodzi umiarkowanie dobrą sytuację majątkową pozwanych jedynie z okoliczności, iż regulowali na rzecz strony powodowej bieżące i zaległe płatności, pragnąc zachować miejsce zamieszkania. Okoliczność, że pozwani wpłacali na rzecz strony powodowej należności nie czyni jeszcze niewiarygodnych zgromadzonych w sprawie dowodów na okoliczność ich sytuacji materialnej. Jednocześnie nie tylko trudna sytuacja materialna uzasadniała odstąpienie od obciążenia pozwanych zwrotem stronie powodowej kosztów procesu. Należy mieć na uwadze, że pozwani mogli pozostawać w uzasadnionym okolicznościami subiektywnym przekonaniu, że przez fakt wieloletniego zamieszkiwania w spornym lokalu i opłacania należności łączył ich ze stroną powodową dorozumiany stosunek najmu. W takim stanie rzeczy zastosowanie przez Sąd I instancji art. 102 k.p.c. i odstąpienie od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu było w pełni uzasadnione. Nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c., gdyż uzasadnienie w przedmiocie orzeczenia o zwrocie kosztów procesu zawierało tak podstawę faktyczną orzeczenia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej, a jako takie w pełni poddawało się kontroli instancyjnej. Obrza art. 328 § 2 k.p.c. może być zarzucana w apelacji lub skardze kasacyjnej tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. wtedy gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli instancyjnej lub kasacyjnej (por. np. wyr. SN: z 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, niepubl.; z 14 listopada 2000 r., V CKN 1211/00, niepubl.; z 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, LexPolonica nr 1631507, MoP 2009, nr 9, s. 501).

Zważywszy na powyższe Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie strony powodowej.

Mając na uwadze, że apelacja pozwanych okazała się jedynie częściowo uzasadniona, a nadto oddalone zostało zażalenie strony powodowej - Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 397 § 2 k.p.c. wzajemnie zniósł między stronami koszty postępowania odwoławczego.