

**Sygn. akt IV Ca 296/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Gajewska

Sędziowie SO Beata Janiszewska (spr.)

SR del. Eliza Oblicka

Protokolant Joanna Rekruciak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 października 2014 r. w W.

sprawy z powództwa m.st. W.

przeciwko M. W., J. W., S. W., K. W. (1) i K. W. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w W.

z dnia 29 maja 2013 r., sygn. akt I C 754/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu dla Warszawy Pragi-Północ w W. do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt IV Ca 296/14**

## UZASADNIENIE

Apelacja okazała się skuteczna, gdyż z przyczyn bliżej określonych w dalszych wywodach niniejszego uzasadnienia zachodziły podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (art. 386 § 4 k.p.c.).

Zasadne okazały się zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego w postaci art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Przepis ten stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji, które legło u podstaw wyroku oddalającego powództwo eksmisyjne, fakt zamieszkiwania przez pozwaną M. W. w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ulicy (...) w W., przez okres co najmniej 10 lat przed dniem wejścia w życie u.o.p.l. nie przesądza o nabyciu przez nią prawa najmu. Sąd ten bowiem,

oceniając uprawnienie pozwanych do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, błędnie założył tożsamość charakteru tego zamieszkiwania przez cały jego okres, w przypadku niektórych z pozwanych sięgający 1986 roku. Tymczasem, w ocenie Sądu Okręgowego, jedynie okres od dnia 28 października 1995 roku, tj. od dnia śmierci dotychczasowego najemcy - R. N., może być traktowany jako prawnie doniosły w kontekście stosowania art. 30 u.o.p.l. Do tego bowiem dnia lokal był przedmiotem najmu wykonywanego przez najemcę. Kwestia natomiast, kto wówczas zamieszkiwał oprócz niego w lokalu, i czy zamieszkiwanie to następowało na podstawie zgody wyrażonej przez wynajmującego, nie ma wpływu na ocenę podstaw działania powołanego uprzednio unormowania. Jest ona istotna jedynie dla oceny innego zagadnienia, mianowicie uzyskania przez te osoby statusu lokatora, a w konsekwencji – ewentualnej potrzeby badania istnienia po stronie osób eksmitowanych prawa do lokalu socjalnego.

W omawianym punkcie trafny był w szczególności wskazany w apelacji argument, że przyjęty przez Sąd I instancji kierunek wykładni art. 30 u.o.p.l. prowadziłby do powstania kilku stosunków najmu tego samego lokalu. Oprócz stosunku najmu dotychczasowego najemcy, dochodziłoby bowiem do swoistej multiplikacji stosunków najmu na rzecz pozostałych, zamieszkujących wraz z najemcą osób, przy czym niejednokrotnie stosunki te cechowałaby różna treść, np. w zakresie wysokości czynszu najmu. Zdaniem Sądu Okręgowego, opisane skutki wykraczałyby poza zamysł ustawodawcy, towarzyszący wprowadzeniu tego unormowania.

Niezależnie od powyższych wywodów, trzeba zauważyć, że w okolicznościach niniejszej sprawy nieuzasadnione jest przyjęcie, iż pozwana wraz z dziećmi zajmowała do dnia 28 października 1995 roku przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W postępowaniu przed Sądem I instancji wskazywano, że M. W. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu za zgodą najemcy, po zameldowaniu tej pozwanej (a następnie jej bliskich) w mieszkaniu zajmowanym przez R. N.. Zgoda ta nie jest, co oczywiste, skuteczna względem wynajmującego w tym sensie, że nie legalizuje w stosunku do niego faktu korzystania z lokalu przez osoby inne niż najemca. Ocena całego materiału sprawy, zebranego w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, prowadzi jednak do wniosku, że sam powód z faktu i okoliczności zameldowania wywodził wyrażenie przez siebie zgody na używanie mieszkania przez pozwanych.

Podstawy do ustalenia, że taka zgoda została wyrażona, zachodziły, wbrew wywodom uzasadnienia zaskarżonego wyroku, już na etapie rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd I instancji. W szczególności konkluzję taką należało wywieść z faktu, że w piśmie M. W. z wnioskiem o zameldowanie (k. 6) mowa o wyrażeniu przez najemcę „zgody na podnajem”. Wynika z tego, że zgoda na zameldowanie była przez wnioskującą traktowana jako równoznaczna ze zgodą powoda na zajmowanie lokalu na podstawie umowy podnajmu z R. N.. Stosownie do tego należało zatem rozumieć skutki zadośćuczynienia przez powoda wnioskowi o zameldowanie – jako aprobeującego równocześnie podnajem lokalu przez M. W.. Trafnie zwrócono na ten fakt uwagę w wywodach apelacji strony powodowej (k. 41). W obecnym stanie sprawy, wobec treści apelacji, okoliczność ta uzyskała jedynie charakter okoliczności bezspornej. Jedynie na marginesie należy zauważyć, że Sąd I instancji wywodził zbyt daleko idące wnioski z oświadczenia przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 29 maja 2013 r. (k. 25), że „pozwani wcześniej także nie posiadali tytułu prawnego do zajmowania lokalu”. Oświadczenie to z uwagi na swą lakoniczność może być różnie rozumiane, w postaci ujętej w protokole jego wykładnia może prowadzić do wniosków odmiennych od tych, które stanowiły istotny czynnik ukształtowania stanowiska Sądu I instancji w kwestii braku podstaw do korzystania przez pozwanych ze spornego lokalu w okresie przed śmiercią R. N..

W tej sytuacji nie było więc uzasadnione traktowanie pozwanych jako zajmujących lokal bez (pochodnego) tytułu prawnego. Tytuł ten ustał jednak w momencie śmierci dotychczasowego najemcy, która spowodowała zarówno wygaśnięcie stosunku najmu R. N., jak i stosunku użyczenia, na którego podstawie z lokalu korzystali zamieszkujący tam ówczasie pozwani. Dopiero zatem z chwilą śmierci najemcy pozwani ci stali się osobami zajmującymi przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Wobec powyższego nie można przyjąć, że spełnili oni normy przewidziane w art. 30 u.o.p.l. i wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu lokalu, jako że nie upłynął wymagany powyższym przepisem 10-letni okres zajmowania przez pozwanych lokalu bez tytułu prawnego.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie podziela wyrażonego w motywach zaskarżonego orzeczenia stanowiska, że w okolicznościach sprawy można uznać, iż doszło do nawiązania z pozwaną M. W. (ewentualnie wszystkimi pozwanymi)

stosunku najmu w sposób dorozumiany. Wprawdzie pozwana i jej syn wielokrotnie kwitowali odbiór pism z pochodzących od ZGN, lecz pisma te były kierowane do J. N.. Pozwana i jej syn byli zameldowani w lokalu, więc taki odbiór pism nie powinien być uznany za stwarzający podstawy do wątpliwości po stronie ZGN, w jakim charakterze osoby te przebywają w lokalu – nawet jeśli podpisywały się w rubryce „data i podpis najemcy”. Poza rozważaniami Sądu I instancji pozostała także kwestia uprawnienia pracowników powoda, kierujących pisma do pozwanych, do reprezentacji (...) W., ze skutkiem związania powoda stosunkiem najmu z pozwanymi. Tymczasem nawiązanie stosunku najmu w sposób dorozumiany (a nie wprost, przez złożenie wyraźnych oświadczeń woli) dotyczy tylko sposobu wyrażenia woli zawarcia umowy, nie zwalnia natomiast ze zbadania, czy osoby wyrażające taką wolę ze strony powoda były uprawnione do jego reprezentacji.

Istotna jest również okoliczność, że pozwani nie poinformowali wynajmującego o fakcie zgonu R. N., który został najemcą lokalu wskutek wstąpienia w stosunek najmu po matce. W tych zatem okolicznościach z zachowania (pracowników) powoda nie można wywodzić wyrażonej choćby w sposób dorozumiany woli nawiązania stosunku najmu z pozwaną lub innymi zamieszkałymi w lokalu osobami. Takie ustalenie musiałyby się bowiem opierać na uprzednim stwierdzeniu, że wynajmujący miał świadomość kształtowania się rzeczywistych stosunków związanych z korzystaniem z lokalu i choćby w sposób dorozumiany wyraził wolę nawiązania w tych warunkach stosunku najmu z M. W. lub pozostałymi pozwanymi. Tymczasem pozwani nie wykazali, by okoliczności te miały miejsce. Przeciwnie, należy wnosić, że celowo nie ujawniali oni uwarunkowań, w których korzystają z mieszkania, aby nie doszło do weryfikacji podstaw korzystania przez nich z lokalu wynajmowanego wcześniej przez R. N..

Odmiennych wniosków nie można także wywodzić z faktu wyrażenia M. W. zgody na zmianę wyposażenia lokalu (k. 134 akt lokalu), skoro pozwana ta była zameldowana i z tej przyczyny jej wnioski traktowano jako wnioski osoby uprawnionej do podejmowania pewnych czynności w mieszkaniu. Doniosłe znaczenie ma przy tym fakt, że właśnie po tym piśmie wynajmujący podjął czynności zmierzające do zbadania podstaw prawnych zamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu i podjął liczne dalsze działania zmierzające do windykacji przedmiotu swojej własności. Dopiero wówczas wynajmujący uzyskał także wiedzę o śmierci najemcy, R. N. (k. 136).

Wbrew zatem pogładowi Sądu I instancji, pozwani nie wykazali, by przysługiwało im skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 par. 1 in fine k.c.). Jednocześnie, wobec stanowiska powoda w przedmiocie wyrażenia przez niego zgody na korzystanie z lokalu przez pozwanych, do rozważenia i do zbadania pozostawała okoliczność statusu pozwanych w kontekście stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, a z związku z tym – ewentualnego przysługiwania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. W tym jednak zakresie Sąd I instancji nie przeprowadził żadnego wnioskowania i postępowania dowodowego, opierając się na błędnym przekonaniu o podstawach oddalenia powództwa.

Powyższe braki w materiale dowodowym skutkują uznaniem, że w opisanej sferze doszło do nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, co powodowało konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W przedstawionym bowiem zakresie zachodzi potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Niedopuszczalne byłoby bowiem, w ocenie Sądu Okręgowego, dokonywanie w tej części ustaleń faktycznych i przeprowadzenie wszystkich czynności dowodowych na etapie postępowania apelacyjnego. W istocie prowadziłyby to do pozbawienia obu stron możliwości odwołania się w tej części od rozstrzygnięcia Sądu. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien zatem w szczególności ustalić status pozwanych w świetle unormowań ustawy o ochronie praw lokatorów i stosownie do wyników tego ustalenia dokonać ewentualnie oceny spełniania przez pozwanych przesłanek oddziałujących na ustalenie, czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł, jak w sentencji wyroku.